

TRIBUNALE DI CATANZARO

(ESECUCIONI IMMOBILIARI)

ELABORATO PERITALE - CTU relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 152/2017 promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE: Dott.ssa Chiara Di Credico

CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

INDICE

PREMESSA	Pag 4
IDENTIFICAZIONE LOTTI	Pag 5
RELAZIONE LOTTO N. 1	Pag 6
QUESITO N. 1	Pag 6
QUESITO N. 2	Pag 8
QUESITO N. 3	Pag 37
QUESITO N. 4	Pag 64
QUESITO N. 5	Pag 66
QUESITO N. 6	Pag 69
QUESITO N. 7	Pag 69
QUESITO N. 8	Pag 70
QUESITO N. 9	Pag 74
QUESITO N. 10	Pag 74
QUESITO N. 11	Pag 74
QUESITO N. 12	Pag 75
QUESITO N. 13	Pag 78
QUESITO N. 14	Pag 78
RELAZIONE LOTTO N. 2	Pag 79
QUESITO N. 1	Pag 79
QUESITO N. 2	Pag 80
QUESITO N. 3	Pag 89
QUESITO N. 4	Pag 103
QUESITO N. 5	Pag 104
QUESITO N. 6	Pag 105
QUESITO N. 7	Pag 122
QUESITO N. 8	Pag 123
QUESITO N. 9	Pag 125
QUESITO N. 10	Pag 129
QUESITO N. 11	Pag 129
QUESITO N. 12	Pag 129
QUESITO N. 13	Pag 132
QUESITO N. 14	Pag 132

RELAZIONE LOTTO N. 3	Pag 133
QUESITO N. 1	Pag 133
QUESITO N. 2	Pag 134
QUESITO N. 3	Pag 145
QUESITO N. 4	Pag 159
QUESITO N. 5	Pag 160
QUESITO N. 6	Pag 161
QUESITO N. 7	Pag 177
QUESITO N. 8	Pag 178
QUESITO N. 9	Pag 181
QUESITO N. 10	Pag 185
QUESITO N. 11	Pag 185
QUESITO N. 12	Pag 185
QUESITO N. 13	Pag 188
QUESITO N. 14	Pag 188
ELENCO ALLEGATI	Pag 189

PREMESSA

Con ordinanza del 12 Dicembre 2024 l'Ill.mo Giudice dott.ssa Chiara Di Credico disponeva che il sottoscritto Ing Filippo Giovanni de Stefani, regolarmente iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio presso il Tribunale di Catanzaro al n° 1719 e con studio tecnico a Girifalco in via Pitagora n° 137 e Catanzaro in Corso Mazzini n. 259 iscritto regolarmente all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n° 2043, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 152/2017 con ordinanza del 18 Giugno 2018 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Ninetta D'Ignazio, previo accesso agli immobili, di aggiornare la perizia di stima di tutti i beni pignorati e di verificare se nelle more gli enti competenti abbiano adottato provvedimenti di demolizione relativi agli immobili.

Il sottoscritto provvederà, nell'elaborato seguente, a rispondere a tutti i quesiti posti dal Giudice Dott.ssa D'Ignazio nel primo incarico per poi aggiornare di volta in volta le risposte alla data attuale così come richiesto dal Giudice Dott.ssa De Credico nell'ultimo incarico disposto in data 12-12-2024.

In particolare i quesiti a cui rispondere sono:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico – descrittivo del lotto;
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- 6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- 7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale;
- 10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- 12) Procedere alla valutazione dei beni;
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- 14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della camera di commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

IL SOTTOSCRITTO HA RITENUTO DI SUDDIVIDERE I BENI PIGNORATI IN TRE LOTTI
COSI' DA RENDERLI PIU' VENDIBILI SUL MERCATO:

LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
4	21/8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1000/1000
4	21/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/4 23/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/7 23/2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/5 22	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/11	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/12	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 1****QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento****LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'**

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
4	21/8	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1000/1000
4	21/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/4 23/1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/7 23/2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1
4	21/5 22	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Staletti

Per una migliore individuazione si riporta di seguito la sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale del bene pignorato

LOTTO N. 1 COMUNE DI STALETTI'

Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 1

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 1 confina a Nord con la particella identificata al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 624, ad ovest con la via Giuseppe Garibaldi e a sud con la particella del NCEU n. 24 e la via Giuseppe Garibaldi.

QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO N. 1

Comune di Stalettì FOGLIO	P.LLA
4	21/8
4	21/1
4	21/4 - 23/1
4	21/7 - 23/2
4	21/5 - 22

Tab n. 2. Elenco particelle Lotto n. 1



Foto n. 1: Prospetto sud



Foto n. 2: Prospetto ovest

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 1 è situato nel comune di Stalettì in pieno centro storico alla via Giuseppe Garibaldi indicativamente ai civici 28 – 30 – 34. E' un compendio di tre piani fuori terra costituito da cinque unità immobiliari elencate nella Tab. n. 2.

FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/8

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano secondo della particella 21 raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato. Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza.



Foto n. 3: Scala di ingresso sub 8

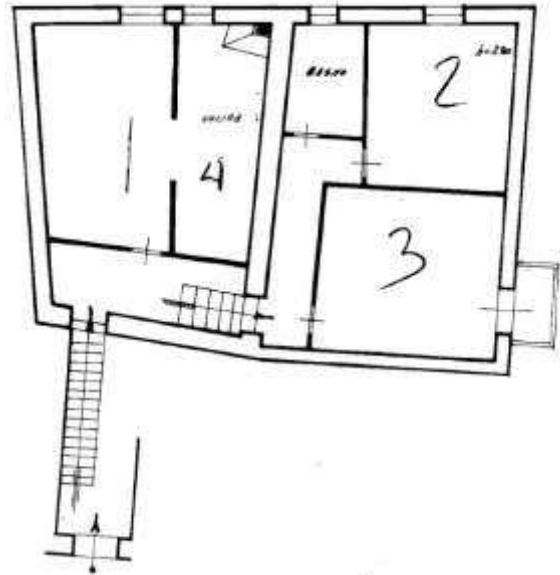


Figura n. 2: Planimetria sub 8

L'unità in oggetto è un appartamento costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml. Le condizioni strutturali sono abbastanza buone ma risulta una condizione di manutenzione pessima, con importanti infiltrazioni provenienti dal tetto che provocano un abbondante sgretolamento dell'intonaco. Presenta pavimentazione in gres, infissi in legno e vetri, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario sono di tipo sottotraccia entrambi fatiscenti e non funzionanti.

Rispetto le valutazioni effettuate nel 2018 troviamo degli ambienti sicuramente più degradati e fatiscenti dovuto sicuramente alle continue infiltrazioni di acqua. Di seguito si riportano alcune foto che inquadrano la situazione manutentiva nel 2018 e nel 2025:



Foto n. 4: Sala da pranzo anno 2018



Foto n. 5: Sala da pranzo 2025



Foto n. 6: Corridoio 2018



Foto n. 7: Corridoio 2025

CALCOLO SUPERFICI



Figura n. 3: Calcolo susuperfici

Come si evince dalla figura n. 3 abbiamo una superficie così ripartita:

Ingresso	mq 6,75
Sala da pranzo	mq 19,35
Cucina	mq 12,90
Corridoio	mq 7,34
Wc	mq 5,41
Camera letto 1	mq 19,60
Camera letto 2	mq 15,63
Balcone	<u>mq 1,90</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 88,88
SUPERFICIE LORDA	mq 119,02

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata valutando le murature portanti per

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

intero:

FOGLIO	P.LLA	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/8	119,02	100%	119,02

SUPERFICE COMMERCIALE TOT 119,02

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi non meno di € 65.461,00. Inoltre per l'intero compendio non è riscontrabile la presenza di un **Attestato di Prestazione Energetica** la cui redazione ha un costo totale pari a € 2500,00 oltre cassa previdenziale ed Iva.

FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/1

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della particella 21. Il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato, mentre il piano terra si raggiunge attraverso una botola presente in una piccola stanza adiacente alla sala da pranzo. Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza.

L'unità in oggetto è un appartamento di due piani: un piano terra costituito da un doppio locale legnaia, da una cantina e da una dispensa con H=2,50 (Figura n. 4),



Figura n. 4: Planimetria particella 21 sub 1- Piano terra

Le cui condizioni strutturali, anche di questa unità immobiliare, risultano peggiori rispetto a quelle messe in evidenza nel 2018i, l'unità, infatti, si presenta con notevoli infiltrazioni di acqua risalenti per capillarità dalle pareti, con solaio di marcapiano in travi di legno a vista e tavole di legno in alcune parti in evidente stato di deterioramento, pavimentazione praticamente inesistente, alcune porte in ferro e altre in legno di vecchia fattura. Non sono presenti impianti di alcun tipo; un piano primo costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml (Figura n. 5),

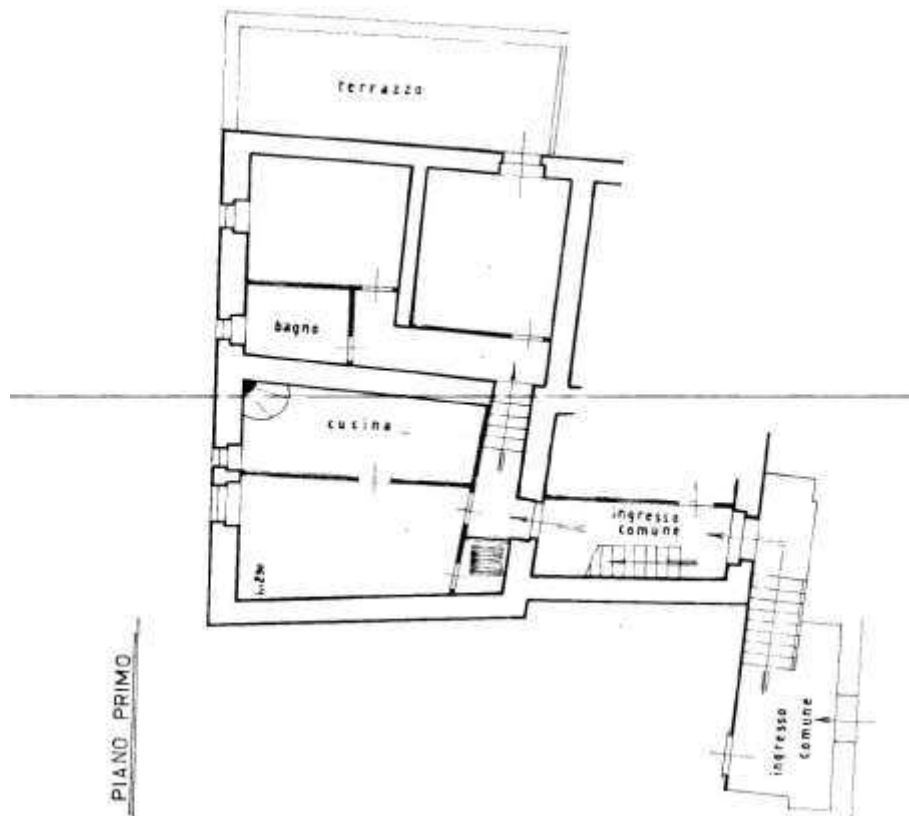


Figura n. 5: Planimetria particella 21 sub 1- Piano Primo

le cui condizioni strutturali sono abbastanza buone ma risulta una condizione di manutenzione pessima e sicuramente peggiore di quella messa in evidenza nel 2018, con importanti infiltrazioni provenienti dal tetto che provocano un abbondante sgretolamento dell'intonaco. Presenta pavimentazione in gres, infissi in legno e vetri, porte in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico – sanitario sono di tipo sottotraccia entrambi fatiscenti e non funzionanti, balcone a rustico privo di qualsiasi isolamento.

CALCOLO SUPERFICI

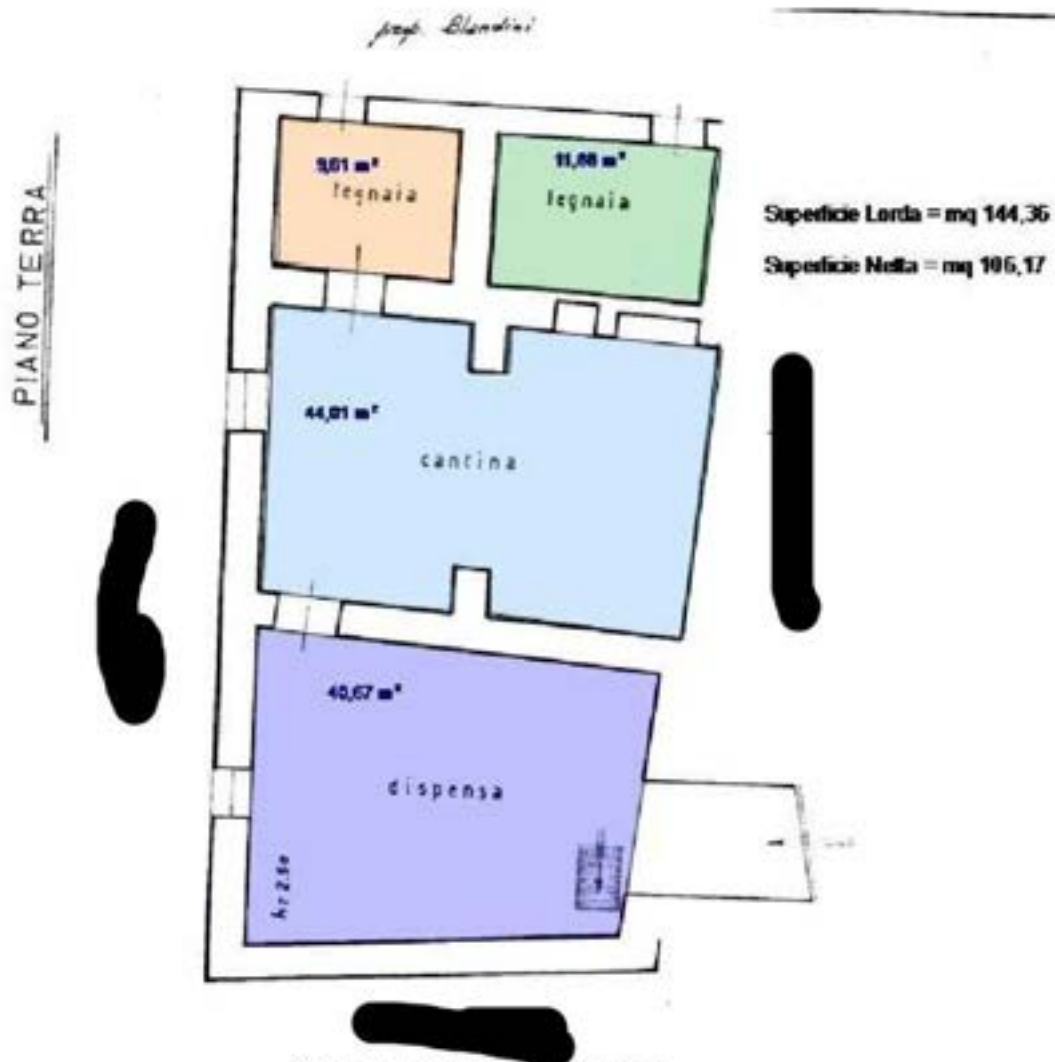
PIANO TERRA

Figura n. 6: Calcolo superfici

Come si evince dalla figura n. 6 abbiamo una superficie così ripartita:

Legnaia 1	mq 9,61
Legnaia 2	mq 11,88
Cantina	mq 44,01
Dispensa	<u>mq 40,67</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 106,17
SUPERFICIE LORDA	mq 144,36

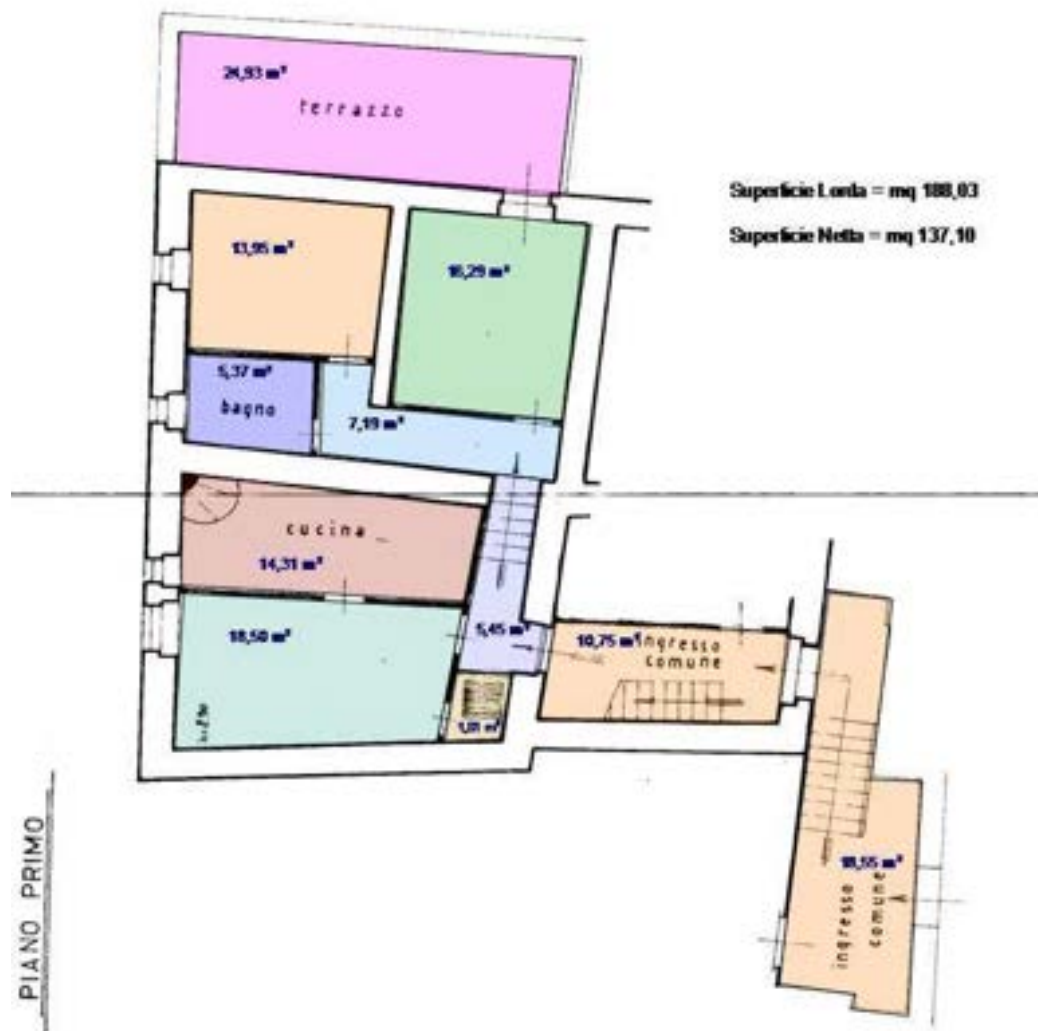
PIANO PRIMO

Figura n. 7: Calcolo superfici

Ingresso Comune 1	mq 18,55
Ingresso comune 2	mq 10,75
Ingresso	mq 5,45
Sala pranzo	mq 18,50
Cucina	mq 14,31
Stanza botola	mq 1,81
Corridoio	mq 7,19
Camera letto 1	mq 16,29
Camera letto 2	mq 13,95
Wc	mq 5,37
<u>Terrazza</u>	<u>mq 24,93</u>

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

SUPERFICIE NETTA	mq 137,10
SUPERFICIE LORDA	mq 163,10

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/1	Terra	144,36	50%	72,18
4	21/1	Primo (Terrazza)	24,93	25%	6,23
4	21/1	Primo	138,17	100%	138,17

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 216,58

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 163,10 + 144,36 = mq 307,46 non meno di € 169.103,00.

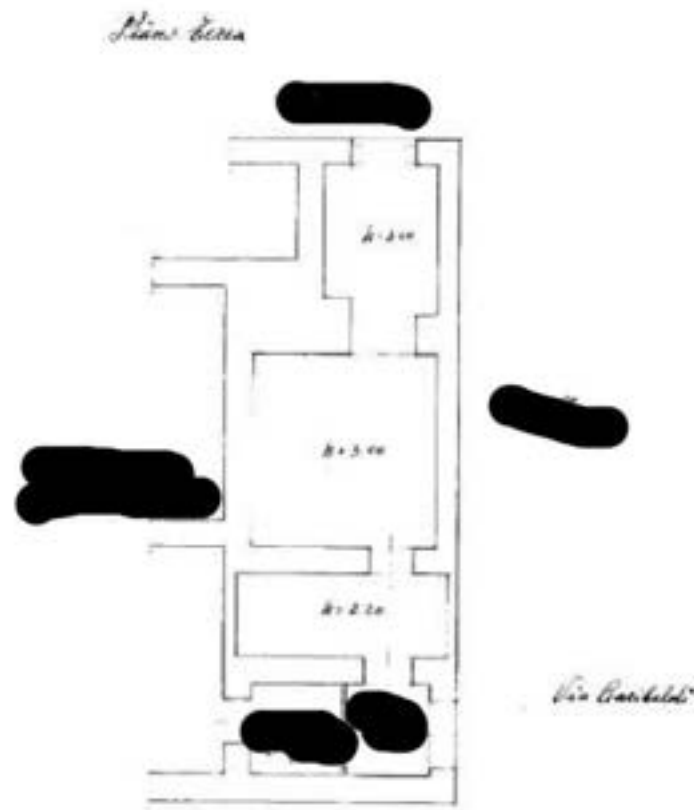
FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/4 GRAFFATA 23/1

Figura n. 8: Planimetria piano terra

La suddetta unità immobiliare, parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della zona est della particella 21. Il piano terra si raggiunge attraverso via Garibaldi attraversando un arco in pietra (Figura n. 8), mentre il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento dello stesso porticato della particella precedente. (Figura n. 9)

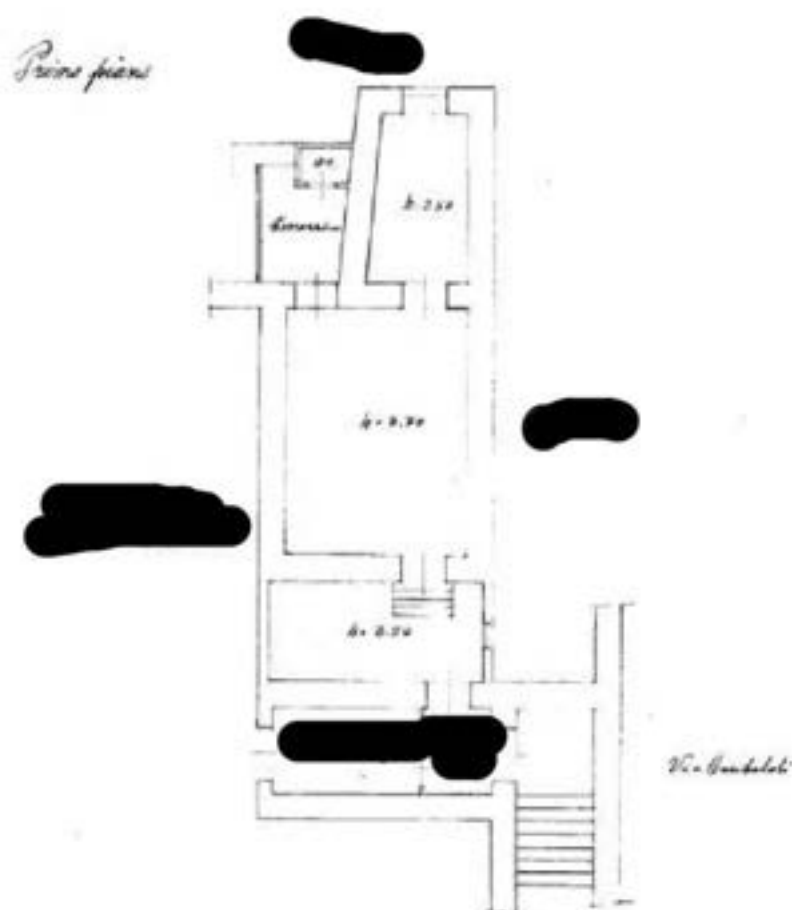


Figura n. 9: Planimetria piano primo

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza. L'unità in oggetto può considerarsi un rudere sia per quanto riguarda il piano terra:



Foto n. 8: Arco in pietra su via Garibaldi



Foto n. 9: Ingresso piano terra



Foto n. 10: piano terra



Foto n. 11: piano terra

sia per quanto riguarda il piano primo:



Foto n. 12: piano primo



Foto n. 13: piano primo

CALCOLO SUPERFICI

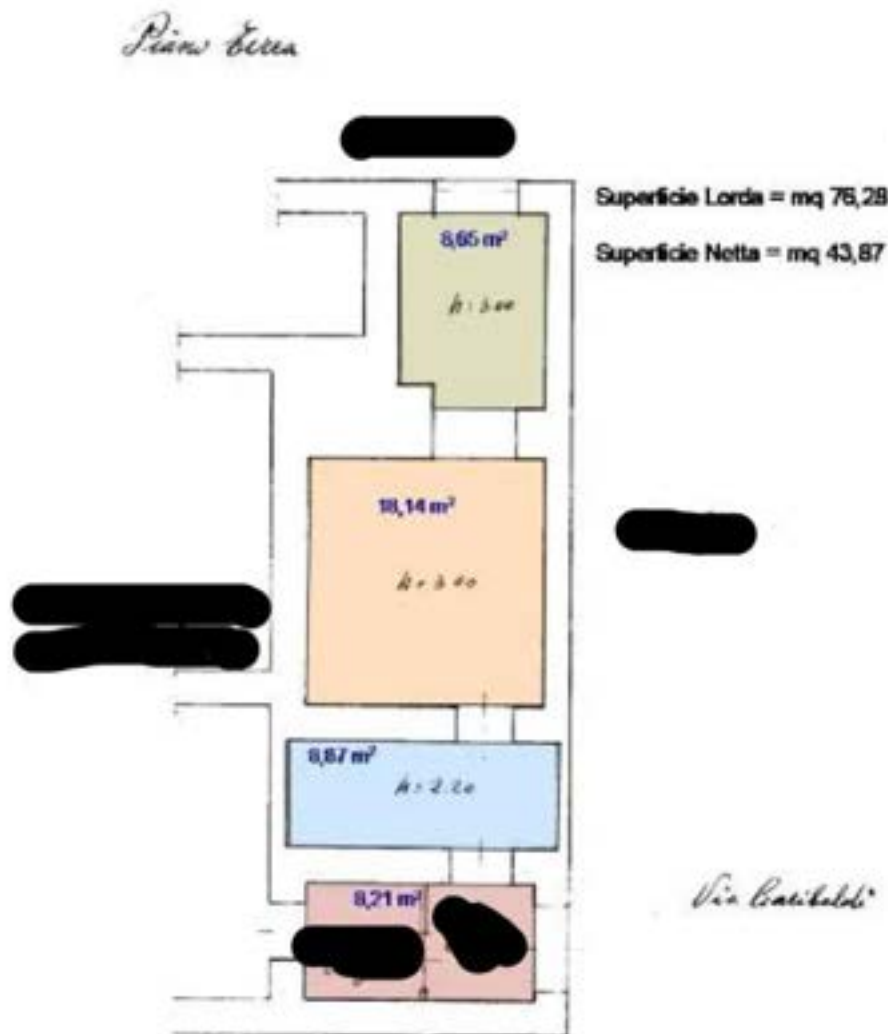
PIANO TERRA

Figura n. 10: Calcolo superfici

Ingresso Comune	mq 8,21
Stanza 1	mq 8,87
Stanza 2	mq 18,14
<u>Stanza 3</u>	<u>mq 8,65</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 43,87
SUPERFICIE LORDA	mq 76,28

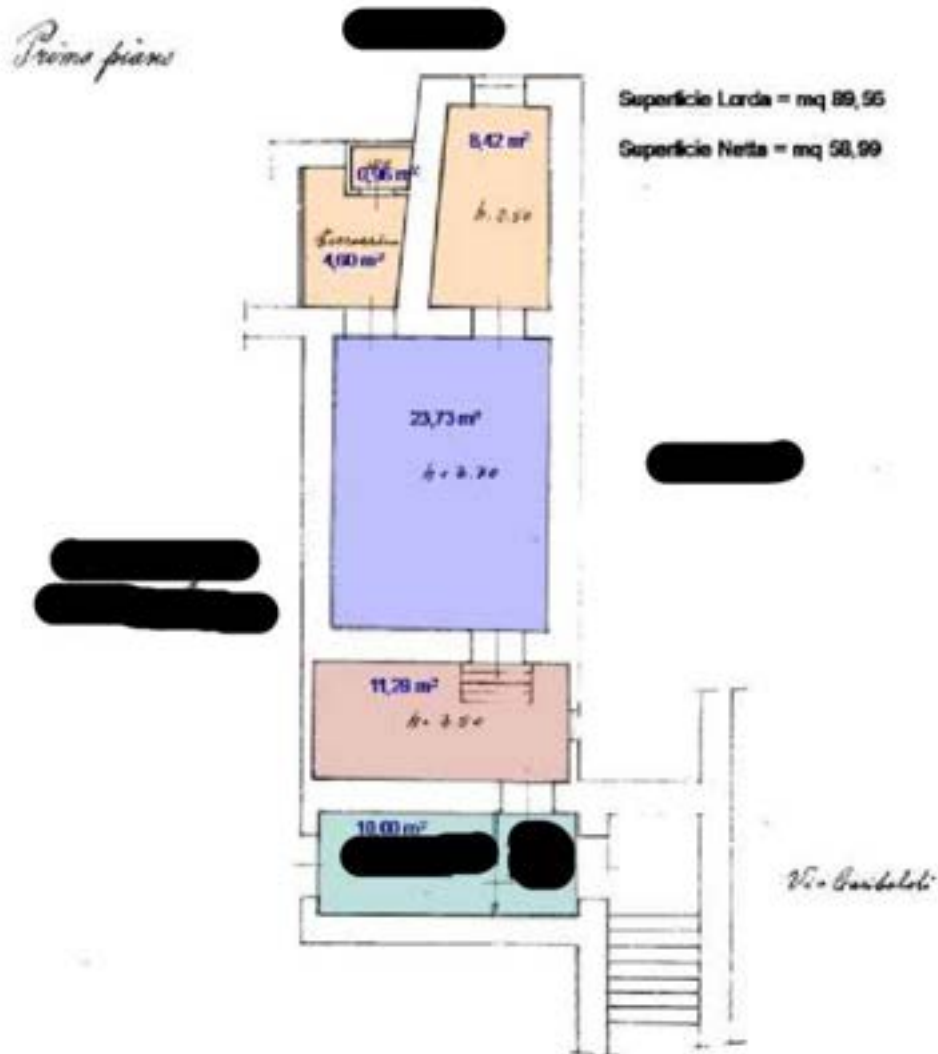
PIANO PRIMO

Figura n. 11: Calcolo superfici

Ingresso Comune	mq 10,00
Stanza 1	mq 11,28
Stanza 2	mq 23,73
Stanza 3	mq 8,42
Wc	mq 0,96
Terrazzino	<u>mq 4,60</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 58,99
SUPERFICIE LORDA	mq 89,56

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/4 23/1	Terra	76,28	50%	38,14
4	21/4 23/1	Primo (Terrazza)	4,60	25%	1,15
4	21/4 23/1	Primo	89,56	100%	89,56

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 128,85

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% mentre il piano primo viene considerato per intero tranne il terrazzino al 25%.

Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 800,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 89,56 + 76,28 = mq 165,84 non meno di € 132.672,00.

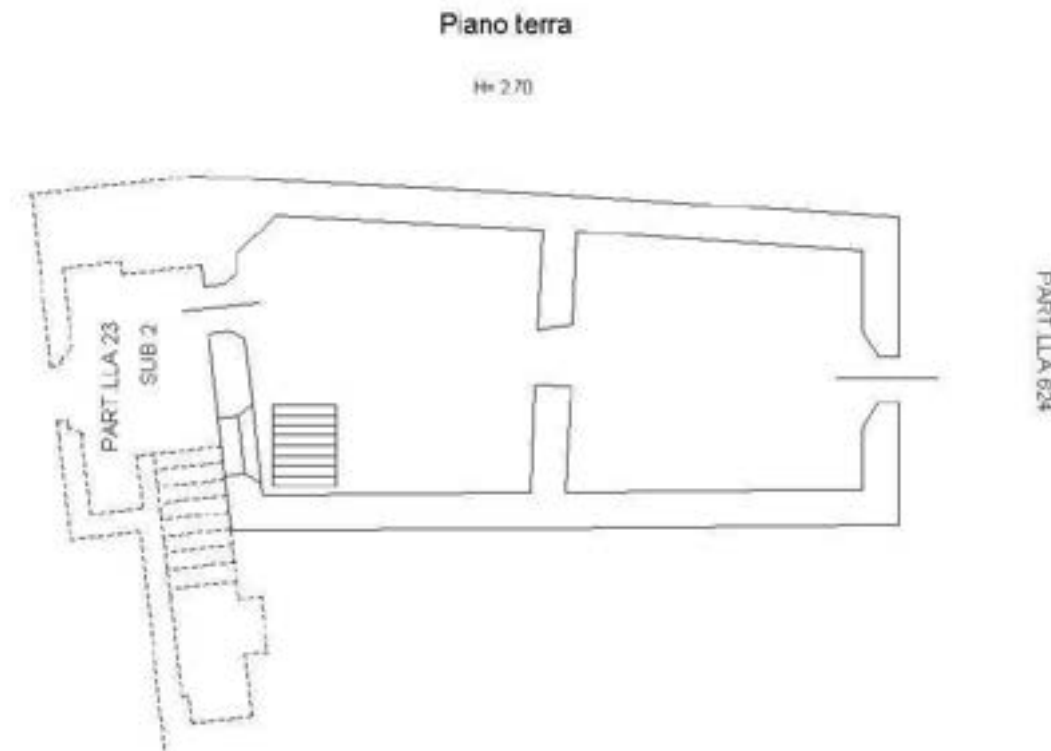
FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/7 GRAFFATA 23/2

Figura n. 12: Planimetria piano terra

La suddetta unità immobiliare, anch'essa parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra e primo della particella 21 raggiungibile attraverso una porta di ingresso a cui si accede attraverso un piccolo atrio individuato catastalmente con la particella 23/2 adiacente alla piazzetta di via Garibaldi.



Foto n. 14: Porta di ingresso particella 21/7

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza tranne al piano primo per la presenza di una porta che mette in comunicazione la particella 21/7 con la 21/5 graffata con la 22.

Il piano terra è costituito (Figura n. 12) da due stanze le cui condizioni sono praticamente fatiscenti, senza pavimentazione, con solaio di marcapiano in travi di legno e tavole deteriorato nella quasi totalità, muri in pietra in gran parte senza intonaco con evidenti segni di umidità, porte fatiscenti con relative piattabande in alcuni casi quasi inesistenti:



Foto n. 15: Seconda stanza piano terra

Il piano primo (Figura n. 13) raggiungibile attraverso una botola e una scaletta in legno è costituito anch'esso da due stanze adiacenti in condizioni strutturali e di manutenzione peggiori rispetto le condizioni già pessime del 2018.

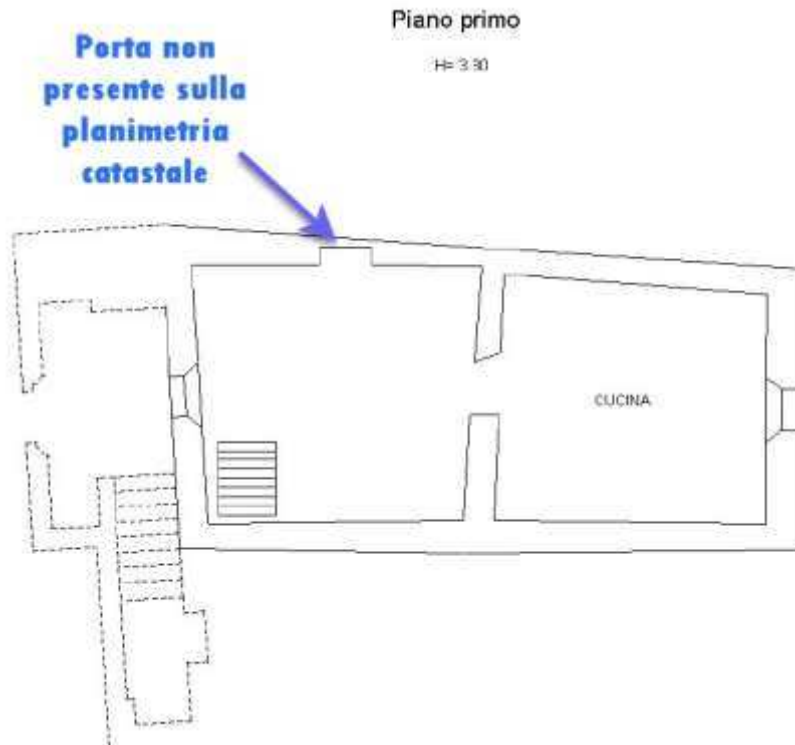


Figura n. 13: Planimetria piano primo

E' costituito da muri con evidenti crepe, intonaci deteriorati e con abbondanti segni di umidità, pavimentazione in gres in stato di abbandono, porte ed infissi in legno anch'essi in evidente stato pessimo di conservazione, inoltre si può notare un solaio (piano primo / sottotetto) in alcune parti ancora in uno stato di conservazione accettabile in altre in stato di evidente deterioramento. Non sono presenti impianti di alcun tipo.



Foto n. 16: Scaletta per il piano primo



Foto n. 17: Prima stanza con porta non presente in planimetria catastale piano primo



Foto n. 18: Cucina piano primo

CALCOLO SUPERFICI

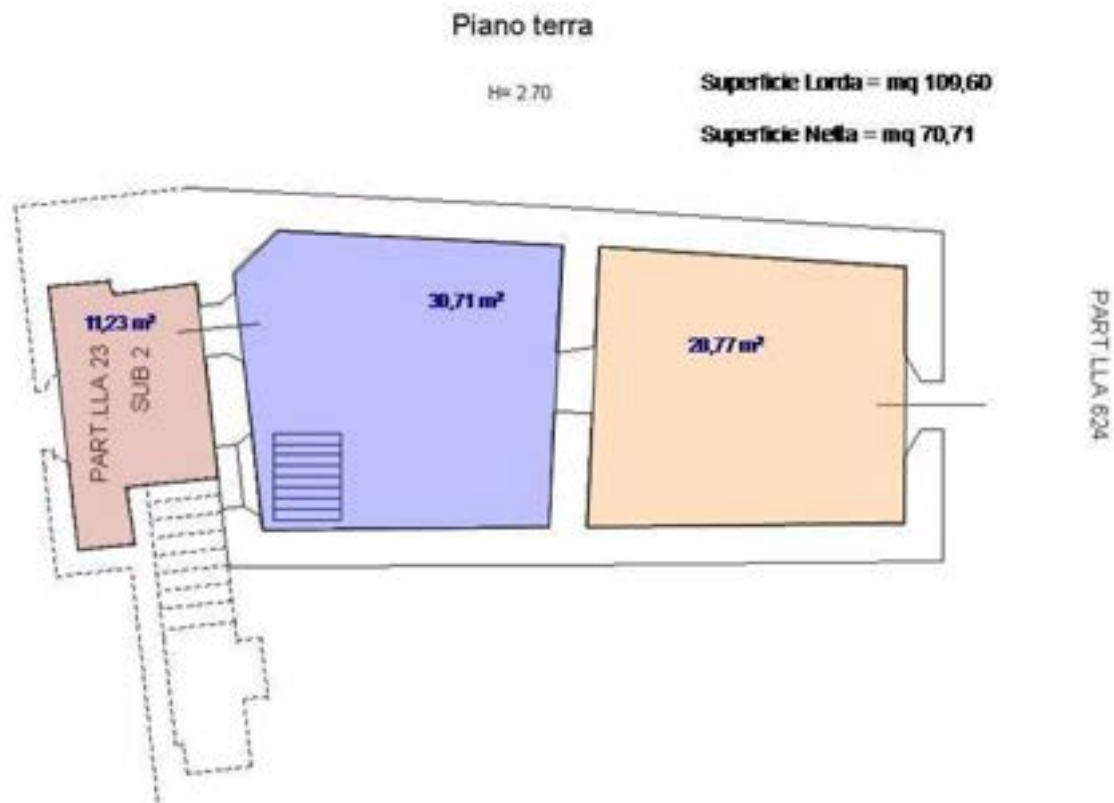
PIANO TERRA

Figura n. 14: Calcolo superfici

Atrio (particella 23/2)	mq 11,23
Stanza 1	mq 30,71
Stanza 2	<u>mq 28,77</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 70,71
SUPERFICIE LORDA	mq 109,60

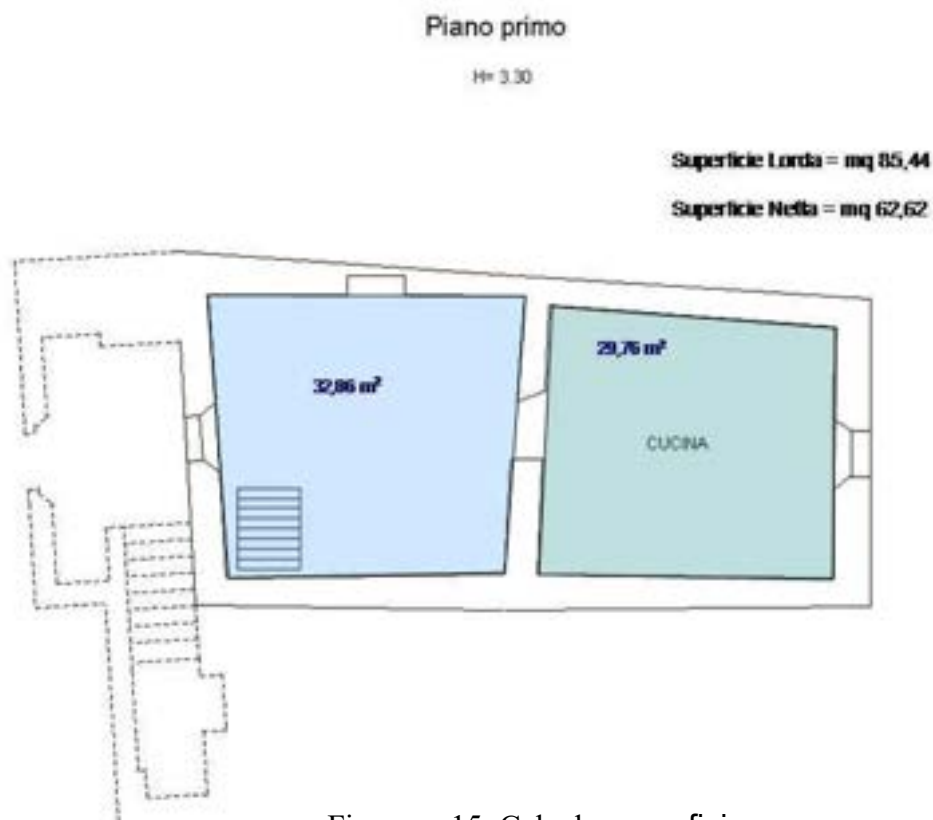
PIANO PRIMO

Figura n. 15: Calcolo superfici

Stanza 1	mq 32,86
Stanza 2 (Cucina)	<u>mq 29,76</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 62,62
SUPERFICIE LORDA	mq 85,44

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/7 23/2	Terra	109,60	50%	54,80
4	21/7 23/2	Terra (Atrio)	11,23	25%	2,81
4	21/7 23/2	Primo	85,44	100%	85,44

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT**143,05****Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% tranne l'atrio con una consistenza del 25% mentre il piano primo viene considerato per intero. Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 143,05 non meno di € 78.677,50

FOGLIO N. 4 PARTICELLA 21/5 GRAFFATA 22

L'unità immobiliare identificata al NCEU al foglio 4 p.la 21/5 graffata con la p.la 22 è anch'essa parte integrante del lotto n. 1, è posta al piano terra (Figura n.16) e primo (figura n. 17) della zona ovest della particella 21.

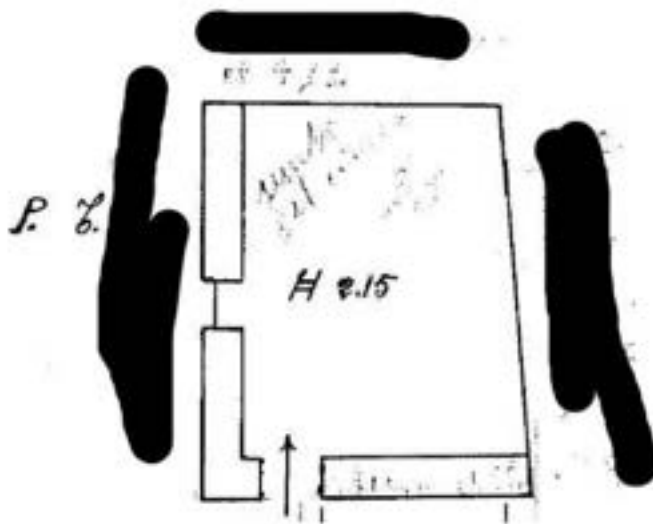


Figura n. 16: Planimetria piano terra

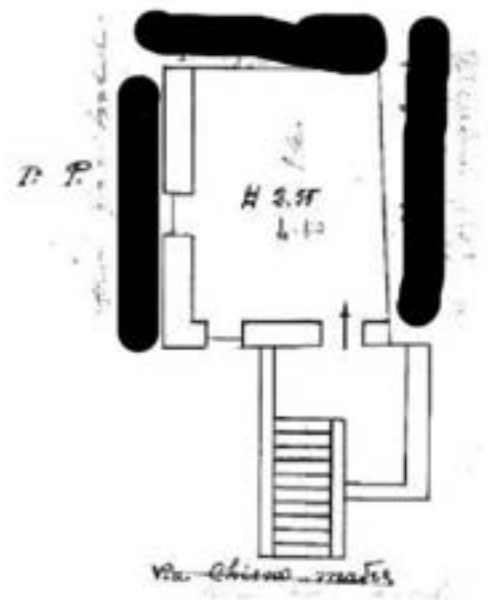


Figura n. 17: Planimetria piano primo

Il piano terra con $H=2,15$ è raggiungibile mediante porta in legno prospiciente via Garibaldi



Foto n. 19: Ingresso piano terra 21/5

Mentre al piano primo con $H=2,55$ si accede o attraverso una botola presente tra piano terra e primo o mediante una rampa di scale prospiciente via Garibaldi. L'unità immobiliare di che trattasi è raggiungibile anche dalla particella 21/7 graffata 23/2 attraverso una porta non presente in planimetria catastale e che unisce le due unità immobiliari.



Foto n. 18: Botola piano terra-primo 21/5



Foto n. 19: Rampa di accesso piano primo 21/5



Foto n. 20: Porta tra 21/5 e 21/7

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evince una perfetta corrispondenza tranne al piano primo per la presenza di una porta che mette in comunicazione la particella 21/7 con la 21/5 graffata con la 22.

Il piano terra è costituito (Figura n. 16) da una stanza le cui condizioni sono praticamente fatiscenti sicuramente peggiori di quello evidenziato nel 2018, senza pavimentazione, con solaio di marcapiano in travi di legno e tavole deteriorato nella quasi totalità, muri in pietra in gran parte senza intonaco con evidenti segni di umidità, porta e infissi fatiscenti:



Foto n. 21: Stanza piano terra 21/5

Il piano primo, costituito anch'esso da una singola stanza presumibilmente una cucina, è in condizioni di degrado e abbandono, con porta di ingresso praticamente inesistente, solaio fatiscente, muri con evidenti segni di umidità e in alcune zone senza intonaco, pavimentazione non più funzionale e in alcune zone inesistente. Impianti inesistenti. Anche per quanto riguarda il piano primo le condizioni manutentive risultano peggiori 2018.



Foto n. 22: Stanza piano primo 21/5



Foto n. 23: Stanza piano primo 21/5



Foto n. 43: Stanza piano primo 21/5

CALCOLO SUPERFICI

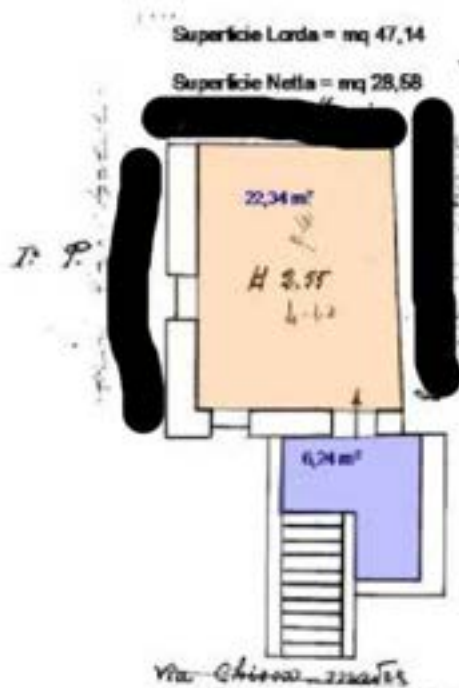


Figura n. 17: Calcolo superfici

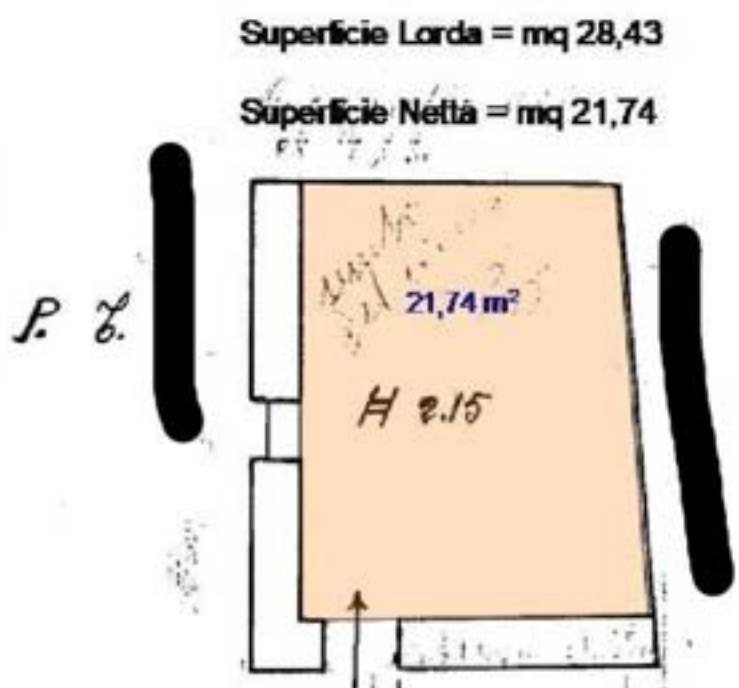


Figura n. 18: Calcolo superfici

Stanza piano terra	mq 21,74
Stanza piano primo (Cucina)	mq 22,34
Terrazzino	<u>mq 6,24</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 50,32
SUPERFICIE LORDA	mq 75,57

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO	Superficie mq	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
4	21/5 22	Terra	21,74	50%	10,87
4	21/5 22	Primo (cucina)	22,34	100%	22,34
4	21/5 22	Primo (terrazzino)	6,24	25%	1,56

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 34,77

Questa superficie commerciale si ottiene considerando il piano terra come cantina/deposito con una percentuale di incidenza del 50% mentre il piano primo viene considerato per intero. Per il terrazzino si considera un'incidenza del 25%. Una eventuale ristrutturazione dell'unità immobiliare costerebbe a parere dello scrivente non meno di € 550,00 a mq a seconda dei materiali utilizzati e quindi su una superficie totale lorda di mq 75,57 non meno di € 41.563,50.

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI STALETTI LOTTO N. 1

FOGLIO	P.LLA	SUP. COMMERCIALE MQ
4	21/8	119,02
4	21/1	216,58
4	21/4 23/1	128,85
4	21/7 23/2	143,05
4	21/5 22	34,77

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 642,27

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO N.1

NCEU Comune di Staletti FOGLIO	P.LLA
4	21/8
4	21/1
4	21/4 - 23/1
4	21/7 - 23/2
4	21/5 - 22

NB: DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- NON VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21 SUB 8

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:03:19 Segue
 Visura n.: T116872 Page: 1

Dati della richiesta	Comune di STALETTI (Codice:0937)
Catanzaro Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 4 Particella: 21 Sub.: 8

INTESTATO

Indirizzo	[REDACTED]	04/04/2025	01/05/2025
Spazio			
Indirizzo			

Visita immobiliare dal 18/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Verbale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mare Zona	Categoria	Cine/Consistenza	Superficie Catastrale
1		4	21	8			A/4	2 5,5 vani	Totale: 108 m² Tale area è sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica (L. 43/1985 art. 17)
									Rendita Euro 232,92
Indirizzo	VIA DELL'OLIVE LAVORATIVA, 31 Piano 2								
Spazio									
Indirizzo									

Mappele Sezioni Correlate
 Codice Comune 1037 - Foglio 4 - Particella 21

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Verbale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mare Zona	Categoria	Cine/Consistenza	Superficie Catastrale
1		4	21	8			A/4	2 5,5 vani	Totale: 108 m² Tale area è sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica (L. 43/1985 art. 17)
									Rendita Euro 232,92
									Valutazione del 09/11/2015 - Incentivato in base ai dati di superficie



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10.03.19 Segue
Visura n.: T116872 Pag: 2

Indirizzo	VIA GARIBOLDI Piano 2			
Notifica		Partita		Mod.58
Riserve	1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi			

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	21	8			A/4	2	5,5 vani		Euro 232,92	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068448 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8013.1/2011)
VIA GARIBOLDI Piano 2												
Indirizzo					Partita			Mod.58				
Notifica												
Riserve												
		1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	21	8			A/4	2	5,5 vani		L. 451.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
VIA GIUSEPPE GARIBOLDI Piano 2												
Indirizzo					Partita				Mod.58			
Notifica												
Riserve												
1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/05/1991

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	21	8			A/4	2	5,5 vani		Euro 0,24 L. 473	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 in atti dal 23/06/1993 COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 26.08.1983

¹Testestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Struttura degli intestati dal 03/10/1990Divisione degli intestati dal 26.09/1985

DATA DI NASCITA	[REDACTED]	VIA LAMARCA 10 [REDACTED] [REDACTED]
COGNOME E NOME	[REDACTED]	
INDIRIZZO E C.A.P.	[REDACTED]	
CITTA' E PROV.	[REDACTED]	



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:03:19
Visura n.: T116872 Pag. 4

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/05/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Macro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Classabile	
1		4	21	9			F/5			
VARIAZIONE del 25/05/1978 in atti dal 15/05/1992 COSTITUZIONE L'ASTRICO SOLARE (VIRT. N. 140/78 CON PRAZZIONAMENTO) (n. 140/1978)										
Indirizzo										
Natura										
Numero civico										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978 in atti dal 15/05/1992										
di m. 140/1978										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/05/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI DERIVANTI DA
1			(1) Proprietà 1/2 - fino al 06/03/1978
2			(1) Proprietà 1/2 - fino al 06/03/1978
VARIAZIONE del 25/05/1978 in atti dal 15/05/1992 COSTITUZIONE L'ASTRICO SOLARE (VIRT. N. 140/78 CON PRAZZIONAMENTO) (n. 140/1978)			

Situazione degli intestati dal 06/03/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI DERIVANTI DA
1			(1) Proprietà 1/2 - fino al 06/03/1978
VARIAZIONE del 25/05/1978 in atti dal 15/05/1992 COSTITUZIONE L'ASTRICO SOLARE (VIRT. N. 140/78 CON PRAZZIONAMENTO) (n. 140/1978)			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
LEGGI 13/12/1986 N. 3787 - 13/12/1986 N. 3787

Mod. 8 (Foglio Catastro Edilizio Urbano)
 L. 150

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Stabate Via Giribaldi N. 21
 Data [redacted]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terziario Esistente

piano secondo

per appaltazione della parte di 2° piano
 del 2° s. - Sezione di via 48

ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 23/1/85

Completata dal [redacted]
 Firmata dal [redacted]
 della Provincia di CATANZARO
 data 24-8-1985
 Firma [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/06/1985 - Data: 26/05/2025 - n. 220542 - Richiedente: ESISTENTE 0128C/1523
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catastro Edilizio - Situazione al 26/05/2025 - Comune di STABATE (8175) - c. Foglio 4 - Particella 21 - Subalterno 18 -
 VIA GIUSEPPE CARIBALLI n. 34 Piano 2

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21 SUB 1

Data: 21/05/2025 Ora: 10:06:30
Visura n.: T119481 Pag: 1



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Dati della richiesta	Comune di STALETTI' (Codice:837)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 4 Particella: 21 Sub.: 1

INTERESSATO	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà (%)
-------------	------------	------------	-------------------

Unità immobiliare dal 18/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Superficie Cons.	Superficie Totale
1		4	21	1	1	2	5,5 vani	5,5 vani	100%	100%
VARIANTE TOPOGRAFICA del 18/04/2025 Particella C/2006/21/2 in data del 18/04/2025 VARIANTE TOPOGRAFICA del 18/04/2025										
Substanziale	VIA GIULIO GIARDINO 18 e 20 Piano 1 - 1				Pianta				Mod. 38	

Mappe Territoriali Correlate
Codice Comune 837 - Foglio 4 - Particella 21

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Superficie Cons.	Superficie Totale
1		4	21	1	1	2	5,5 vani	5,5 vani	100%	100%
VARIANTE TOPOGRAFICA del 18/04/2025 Particella C/2006/21/2 in data del 18/04/2025 VARIANTE TOPOGRAFICA del 18/04/2025										
Substanziale	VIA GIULIO GIARDINO 18 e 20 Piano 1 - 1				Pianta				Mod. 38	

Data: 21/05/2025 Ora: 10.06.30 Segue
Visura n.: T119881 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

genzia entrate
Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Notifica					Partita					Mod.58	-
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	21	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 232,92
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068442 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8007.1/2011)											
Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 28 Piano T - I									Mod.58	-
Notifica					Partita						
Situazione dell'unità immobiliare dal 18/05/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	21	1			A/4	2	5,5 vani		Euro 232,92 L. 451.000
VARIAZIONE del 18/05/1992 in atti dal 28/11/1998 INSER. PLANIM PROG.FINAL.NOT.18172 (n. 1855/1992)											
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 28 Piano T - I									Mod.58	-
Notifica					Partita						
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	21	1			A/4	2	6 vani		L. 492.000
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario											
Indirizzo	VIA GARIBALDI n. 28 Piano T - I									Mod.58	-
Notifica					Partita						

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10.06.30 pag. 3 Segue
Visura n.: T119881 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufferta	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		4	21	1			A/4	2	6 vani	L. 516
Indirizzo: VIACARDINELLI n. 20 Piano I - 1 Località:										
Codice Catastrale: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] Data di Registrazione: 24/12/1997										

L'istestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufferta	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1							A/4	2	6 vani	L. 516
Indirizzo: VIACARDINELLI n. 20 Piano I - 1 Località:										
Codice Catastrale: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] Data di Registrazione: 24/12/1997										

Situazione degli intestati dal 24/12/1997


N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufferta	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1							A/4	2	6 vani	L. 516
Indirizzo: VIACARDINELLI n. 20 Piano I - 1 Località:										
Codice Catastrale: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] Data di Registrazione: 24/12/1997										

Situazione degli intestati dal 08/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufferta	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1							A/4	2	6 vani	L. 516
Indirizzo: VIACARDINELLI n. 20 Piano I - 1 Località:										
Codice Catastrale: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] Data di Registrazione: 08/12/1991										

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Ufferta	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1							A/4	2	6 vani	L. 516
Indirizzo: VIACARDINELLI n. 20 Piano I - 1 Località:										
Codice Catastrale: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] Data di Registrazione: 08/12/1991										

 <p>Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p>		<p>Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025</p>		<p>Data: 21/05/2025 Ora: 10.06.30 Visura n.: T119881 Pag: 4</p>	<p>Fine</p>
<p>DATI DERIVANTI DA</p>		<p>Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>			
<p>Visura telematica</p> <p>* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.</p> <p>** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).</p>					

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu



Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: destefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21/4 GRAFFATA 23/1

Data: 21.05.2025 Ora: 10.07.25
 Version: T120856 Page: 1

Date: 21.05.2015 Ora: 10.07.15

Version: T120856 Page: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Dati della richiesta	<p>Comune di STALETTI (Codice 1937)</p> <p>Provincia di CATANZARO</p> <p>Foglio: 4 Particella: 21 Sub.: 4</p> <p>Catano Fabbricati</p>
----------------------	--

INTESTATIO

(1) Programme 1.1

Offerte immobiliari dal 18/04/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cms.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Specificità Climatica		Rendita
1		4	21 23	4 1			A/B	2	3,5 vari	Totale 82 m ² totale area superficie del m ²	Euro 148,22	VALUTAZIONE TECNICA DEL 10/04/2025 Prima di CANTIERE in corso dal 11/04/2025 VALUTAZIONE DI TECNICA DEL 02/04/2025
VALUTAZIONE TECNICA DEL 10/04/2025 Prima di CANTIERE in corso dal 11/04/2025 VALUTAZIONE DI TECNICA DEL 02/04/2025												
VALUTAZIONE TECNICA DEL 10/04/2025 Prima di CANTIERE in corso dal 11/04/2025 VALUTAZIONE DI TECNICA DEL 02/04/2025												

Miguel Ángel Terróni Carrasquini
Codice Cliente: 9037 - Foglia 4 - Particella 21
Codice Cliente: 9037 - Foglia 4 - Particella 23

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Esso Com.	Micro Esso	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		4	21 23	4 1			A/4	2	3,5 vani	Totale 82 m ² Totale cubo non completo m ³	Euro 148,22	Valutazione del 08/11/2017 - Inquilino in corso del 6° di stagione.



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:07:25
Visura n.: T120856
Pag. 2

Segue

Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T - 1										Partita		Mod.58		-	
Notifica																	
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011																	
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA					
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1			4	23 21	1 4			A/4	2	3,5 vani		Euro 148,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068445 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8010.1/2011)				
Indirizzo		VIA GARIBALDI n. 30 Piano T - 1										Partita		Mod.58		-	
Notifica																	
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992																	
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA					
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1			4	21 23	4 1			A/4	2	3,5 vani		L. 287.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario				
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 30 Piano T - 1										Partita		Mod.58		-	
Notifica																	
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico																	
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA					
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita					
1			4	23 21	1 4			A/4	2	3,5 vani		Euro 0,16 L. 301	Impianto meccanografico del 30/06/1987				
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 30 Piano T - 1										Partita		Mod.58		-	
Notifica																	

Data: 21/05/2025 Ora: 10.07.25
Visura n.: T120856 Pag: 3



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/5 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 66 registrato in data 06/01/1998.

Situazione degli intestati dal 24/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/5 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 1275 registrato in data 12/05/1998.

Situazione degli intestati dal 08/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/5 fino al 26/12/1997
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/5 fino al 26/12/1997
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/5 fino al 26/12/1997

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/5 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 4067 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 73.1.1985 in atti dal 18/04/1992

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/12/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 3/10 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 360 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 72.1.1985 in atti dal 18/04/1992
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/10 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 360 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 72.1.1985 in atti dal 18/04/1992
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/10 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 360 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 72.1.1985 in atti dal 18/04/1992
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/10 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 360 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 72.1.1985 in atti dal 18/04/1992
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/10 UR Sole CATANZARO (CZ) Registrazione n. 360 registrato in data 16/11/1984 - Volume n. 72.1.1985 in atti dal 18/04/1992



Data: 21/05/2025 Ora: 10:07:25 Fine

Visura n.: T120856 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI FISCALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data presentazione: 01/03/2003 - Data: 2003-2023 - n. EDICOM: Richiesta: DISTINTO/GEN/1520

MINISTERO DELLA FINANZA
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Procedimento: *Stalotti* *Carinvaldi*
Piano: *Catanzaro*
Municipio: *Catanzaro*

Piano piano

21 x 8.20
4 x 3.50
R. Carinvaldi
1:100

Completato dal *Geometra*
Carinvaldi
Incaricato dal *Geometra*
Carinvaldi
Firma: *Carinvaldi*

Conferenza dei Sindacalisti - Sindacato di Porto Cervo - Comune di SESTUERTI (MT) - c. Vigilio 4, P.le della 25 - Indirizzato a: - Via garibaldi 14 - 07010 SESTUERTI (CI) - tel. 0704.61.610 - fax 0704.61.611

[illegible]

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21/7 GRAFFATA 23/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:09:04 Segue
Visura n.: T125561 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di STALETTI (Codice:937)
Catania Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 4 Particelle: 21 Sub.: 7

INTESAIO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1
---	------------	------------	-------------------

Unità Immobiliare dal 18/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	21 23	7 2			A/3	1	4 vani	Totale 100 mq Totale valore area catastale 175 m²	Euro 166,27
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/04/2025 Particella n. C/20062172 in atti dal 18/04/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n. 63772-E/2025											
Mappali Interventi Correlati											
Codice Comune 937 - Foglio 4 - Particella 21											
Codice Comune 937 - Foglio 4 - Particella 23											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro-Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		4	23 21	7 2			A/3	1	4 vani	Totale 100 mq Totale valore area catastale 175 m²	Euro 166,27	Variazione del 12/12/2017 Particella C/20062172 in atti dal 12/12/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANTIMELE MANCANTE (n. 54070-E/2017)

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Giritalco (Cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (Cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Segue

Data: 21/05/2025 Ora: 10.09.04

Visura n.: T122561 Pag: 2



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 30 Piano T-1										
Notifica	Partita						Mod.58				-
Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	21 23	7 2			A/3	1	4 vani	Totale: 0 m ² Totale escluse aree scoperte=0 m ²	Euro 165,27
VARIAZIONE del 16/03/2016 Pratica n. CZ0023629 in atti dal 16/03/2016 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 7795.1/2016)											
Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 30 Piano T - 1										
Notifica	Partita						Mod.58				-
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	23 21	2 7			A/3	1	4 vani		Euro 165,27
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068447 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8012.1/2011)											
Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 30 Piano T1										
Notifica	Partita						Mod.58				-
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2000											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	23 21	2 7			A/3	1	4 vani		Euro 165,27 L. 320.000
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 in atti dal 30/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)											
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 30 Piano T1										

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Data: 21/05/2025 Ora: 10:09:04 pag. 3 ~~Seguente~~
Visura n.: T122561 Pag. 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Sezione Urbanistica		Foglio		Particella		Sub		Zona Cons.		Micro Zona		Categorie		Quant. Consistenza		Superficie Catastrale		Rendita		DATI DERIVANTI DA						
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992																										
N.		DATI IDENTIFICATIVI																			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
1	1	4	23 24	2	2							A/S	1	4	var					VARIAZIONE del 01/01/1992 Mutamento del quadro catastale						
Indirizzo		VIA GARIBOLDI n. 50 (Piano 1°)																								
Sezione Urbanistica		Foglio		Particella		Sub		Zona Cons.		Micro Zona		Categorie		Quant. Consistenza		Superficie Catastrale		Rendita		DATI DERIVANTI DA						
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico																										
N.		DATI IDENTIFICATIVI																			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
1	1	4	23 24	2	2							A/S	1	4	var					Impianto meccanografico del 30/06/1987						
Indirizzo		VIA GARIBOLDI n. 50 (Piano 1°)																								

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO FONDI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1

Atto di Registrazione n. 10183/2012 - Pubblica Affiliazione GIULIO MARCO SILE CATALANARO (CZ) Registrata n. 17558 - Utile Sile CATALANARO (CZ) Registrata n. 18303 registrato in data 07/06/2001 - ATTO DI REGISTRAZIONE n. 10183/2012 - Pubblica, C/GR 578/33 in data del 24/06/2012

Situazione degli intestati dal 23/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTO FONDI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1000 (for al 22/05/2000)

L'istituzione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Strutturazione degli interventi dal 2005/2006

Situazione degli intestati dal 23/01/2009



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:09:04
Visura n.: T122561 Page: 4

Fine

DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/03/2000 Pubblico ufficiale DI GIUSEPPE ROCCO Sedi CATANZARO (CZ) Repertorio n. 67107 - COMPRAVENDITA Trasmissione n. 5802 L.2000 in atti dal 20/03/2000		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)			
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Documento del 12/07/1984 Visura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n. 30310 Rogata NASO NAUALL Sedi SPOVEDARO (CZ) Rogatazione CH Sedi SPOVEDARO (CZ) n. 1329 del 21/03/1994 In. 1329/94	[REDACTED]	(1) Proprietà / fino al 21/03/2000
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	[REDACTED]	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	Regolamento meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	fino al 12/07/1984

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 26/05/2025 - a. T30815 - Richiedente: DISTRETTO 30203

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro		DIMENSIONE catastale n. C/20121925 del 12/12/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Staletti Via Garibaldi		civ. 38
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 21 Subalterno: 2	Comilata da: Territo all'alba: Architetto: Prov. Catanzaro	
Scheda n. 1 Scala 1:200				

Piano terra

Piano primo

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/05/2025 - Comune di STALETTI (RC) - c. Foglio 4 - Particella 21 - Subalterno 2 - Usi griffati
 VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 30 Piano T-1

(Stanza planimetria in atti)
 Data: 26/05/2025 - a. T30815 - Richiedente: DISTRETTO 30203
 Foglio scheda: 1 - Particella di acquisizione: AR21062071 - Forme stampo richiesto: AR21062071

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

 Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

STALETTI' FOGLIO 4 P.LLA 21/5 GRAFFATA 22

Date: 21/05/2025 Ora: 10:10:28
Muestra n.: T1240066 Page: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025



Dati della richiesta	Comune di STALETTI (Codice:1937)
	Provincia di CATANZARO
Giuseppe Fabbrocini	Foglio: 4 Particella: 21 Sub.: 5

INTRODUCTION

III. Results

Credito immobiliare dal 1864/1925

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class. Consuetudinaria	Superficie Catastrale		Rendita
1		4	21 22	5			A/B	2	1,2 vari	Totale 10 m ² (sottoscrizione area assegnata) 87,40	Euro 20,46
VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 34 Piano T. 1											
VARIANTE TROPICANISTICA del 16/04/2013 Puntata 3. C/2005/30 10.000 del 16/04/2013 VARIANTE/DEGRESSIONE L.101 TROPICANISTICA (n. 631/30/10/2025)											
Indirizzo		VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 34 Piano T. 1					Particella		Superficie		
Indirizzo									Superficie		

Mapping Barren Grassland
Cuddebein County 1937, Figlet 4, Particella 21
Cuddebein County 1937, Figlet 4, Particella 21
Cuddebein County 1937, Figlet 4, Particella 21
Cuddebein County 1937, Figlet 4, Particella 21

Stipulazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class. Consensuata	Specifiche Caratteristiche	Rendita		
1		4	22 21	5			A/5	2	1,5 vani	Totale finis Totalizzazione superficie coperta 35 mq	Euro 26,46	VARIAZIONE del 10/03/2016 Pratica n. C/2012/427 in atti dal 08/01/2016 GAF C/2016/14 PLANO INCOERENTE IN. 7709.1/2016



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10.10.28
Visura n.: T124086 Pag: 2

Segue

Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 34 Piano T - 1					Partita	Mod.58		-			
Notifica												
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	21 22	5			A/6	2	1,5 vani	Totale: 60 m ² Totali-escluse aree scoperte ^{es} : 57 m ²	Euro 28,66	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 34 Piano TI					Partita	Mod.58		-			
Notifica												
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	21 22	5			A/6	2	1,5 vani		Euro 28,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. CZ0068446 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8011.1/2011)
Indirizzo	VIA GARIBOLDI n. 34 Piano TI					Partita	Mod.58		-			
Notifica												
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/03/2000												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		4	22 21	5			A/6	2	1,5 vani		Euro 28,66 L. 55.500	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 in atti dal 30/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
Indirizzo	VIA GIUSEPPE GARIBOLDI n. 34 Piano TI					Partita	Mod.58		-			



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21-05-2025 Ora: 10:10:28 pag: 3 Segue
Visura n. T124086 Pag: 3

Sezione Urbanistica	Partita	00000000000000000000	Mod. 08	-
------------------------	---------	----------------------	---------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mem. Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		4	22 21	5			A/8	2	1,5 vani	L. 89,400

Indirizzo: VIA GUERRELLI n. 54 (P.zza T)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto mercatografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mem. Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		4	21 22	5			A/8	2	1,5 vani	L. 87

Indirizzo: VIA GUERRELLI n. 54 (P.zza T)

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti

Situazione degli intestati dal 22/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/1

Atti del 22/05/2001 Pubblico ufficiale (BULIBIARDI ROCCO) Sub CATANZARO (CZ) Registro n. 1438 repertorio n. 47.096.2001 - NITTO DIMITRI (CZ) Sub CATANZARO (CZ) Registro n. 1438 repertorio n. 47.096.2001 -

Situazione degli intestati dal 23/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà 1/100 1000 fino al 22/05/2001



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Date: 21/05/2025 Ora: 10.10.28
Visura n.: T124086 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/05/2000 Pubblici ufficiali GIUSEPPE ROCCO CATANZARO (CZ) Registro n. 87108 - COMPRAVENTA Trasmissione n. 892/1/2000 in atti dal 30/05/2000		
Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/07/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	EROTTE E CONORI REALI (1) Provvisori - fino al 21/05/2000
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	Documento del 12/07/1984 Valore in atti dal 21/12/1983 Registro n. 10310 Regione NASO NATALIZIO SOVERATO (CZ) Registrazione UR Sede SOVERATO 0779 n. 1375 del 25/07/1984 In. 1/1082		
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	EROTTE E CONORI REALI fino al 12/07/1984
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	Regione meccanografica del Sud-1987		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 29/05/2025 - n. T20577 - Richiedente: DISEPPT74GNC/152D


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI IMMOBILIARI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
IN ACCORDO CON LA LEGGE N. 46 DEL 28/2/1998

Planimetrie degli edifici urbani denunciati con la Scheda N°
 Comune: Stalide Città: Stalide Prov: SS
 Via: CL. E. D. P. 126 Il proprietario deve presentare questa scheda in duplice copia

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 D.M. 12/05/1998 (M. 100) - 100
 COMUNE Stalide
 Tabella di rincontro
 DELLA
SCHEDA NUMERO
13177549
ACCERTAMENTO - Funzione
 accertamento della proprietà immobiliare
 sulla base delle planimetrie e delle
 informazioni fornite dal proprietario
 (art. 1, comma 1, lett. a) della
 legge n. 46 del 28/2/1998, art. 1, lett. a)
 del D.M. 12/05/1998, n. 100)

Planimetria
 P. 2
 H 2,18
 L 1,10
 Via Chiodo 200519

Planimetria
 P. 2
 H 2,18
 L 1,10
 Via Chiodo 200519

ORIENTAMENTO

 SCALA = 1 : 100
 Completata da
 (Firma, data e ragione del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei
 Geometri di Stalide
 Data 29.5.2025 Prov. SS

1. Documento planimetrico in 2D

Data: 29/05/2025 - n. T20577 - Richiedente: DISEPPT74GNC/152D
 Titolo scheda: 1 - Premiato di acquisizione: A/1/2974-2015 - Premiato stampa richiedente: A/6/2016/2075

Catasto dei Immobili - Situazione al 29/05/2025 - Comune di STALIDE (SS) - Foglio 4 - Particella 22 - Subalterno 1 - Una proprietà
 VIA GIUSEPPE GARBALDI n. 34/Novo T. 1

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare ubicato nel pieno centro storico del comune di Staletti alla via Garibaldi n. 28, piano terra, primo e secondo, confinante a nord con la particella identificata al NCEU del comune di Staletti al foglio n. 4 mappale n. 624, ad ovest con la via Giuseppe Garibaldi e a sud con la particella identificata al NCEU del comune di Staletti al foglio n. 4 mappale n. 24 e la via Giuseppe Garibaldi. Il compendio immobiliare esente da concessione edilizia in quanto realizzato prima del settembre 1967, è composto dalle particelle di seguito indicate:

- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 8**, unità immobiliare posta al piano secondo in una zona centrale della particella 21 raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento di un porticato. L'unità in oggetto è un appartamento costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90 ml. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 1**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona nord - est della particella 21, Il piano primo è raggiungibile mediante scala dopo l'attraversamento di un porticato ed è costituito da ingresso, sala da pranzo, cucina e al piano leggermente rialzato da due camere da letto e da wc con altezza pari ad H=2,90, mentre il piano terra si raggiunge attraverso una botola presente in una piccola stanza adiacente alla sala da pranzo ed è costituito da un doppio locale legnaia, da una cantina e da una dispensa. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 4 graffata 23 sub 1**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona sud - est della particella 21. Il piano terra si raggiunge attraverso via Garibaldi attraversando un arco in pietra ed è costituito da un ingresso e da tre stanze poste consecutivamente e di altezza variabile da H=2,20 ad H=3,00, mentre il piano primo è raggiungibile mediante scala di ingresso dopo l'attraversamento dello stesso porticato della particella 21 sub 1 ed è costituito da ingresso, da una stanza e al piano leggermente rialzato da altre due stanze, da un wc e un terrazzino con altezza variabile da H=3,5 ad H=2,50. Attualmente questa unità immobiliare risulta un rudere sia a piano terra che a primo piano. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 7 graffata 23 sub 2**, l'unità immobiliare è posta al piano terra e primo nella zona centrale della particella 21 raggiungibile attraverso una porta di ingresso a cui si accede attraverso un piccolo atrio individuato catastalmente con la particella 23/2 adiacente alla piazzetta di via Garibaldi. Il piano terra è

costituito da due stanze di H=2,70 così come il piano primo raggiungibile attraverso una botola e una scaletta in legno con H=3,30. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- ✓ **NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 5 graffata 22**, l'unità è posta al piano terra e primo della zona ovest della particella 21. Il piano terra con H=2,15 è raggiungibile mediante porta in legno prospiciente via Garibaldi mentre al piano primo con H=2,55 si accede o attraverso una botola presente tra piano terra e primo o mediante una rampa di scale prospiciente via Garibaldi. Sia il piano terra che il primo piano sono costituiti da una singola stanza. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

PREZZO BASE: € 141.268,33

QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignoratoNCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 8

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 1

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
1) [REDACTED] 2) [REDACTED] 3) [REDACTED] 4) [REDACTED]	[REDACTED]	24/12/1997	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/12/1997 Repertorio n.: 44469 Rogante: NOT. R. GUGLIELMO TRASCRITTO A CATANZARO IL 29/12/1997 AI NUMERI 25503/21221

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 44469 DEL 24/12/1997
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 4 graffata 23 sub 1

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
1) [REDACTED] 2) [REDACTED] 3) [REDACTED]	[REDACTED]	24/12/1997	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/12/1997 Repertorio n.: 44469 Rogante: NOT. R. GUGLIELMO TRASCritto A CATANZARO IL 29/12/1997 AI NUMERI 25503/21221

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 44469 DEL 24/12/1997 E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 7 graffata 23 sub 2

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
[REDACTED]	[REDACTED]	22/05/2001	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2001 protocollo n. CZ0157833 Voltura in atti dal 24/09/2012 Repertorio n.: 77888 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1830 del 07/06/2001 ATTO DI RETTIFICA (n. 10183.2/2012)
[REDACTED]	[REDACTED]	23/03/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 Trascrizione in atti dal 30/03/2000 Repertorio n.: 67105 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
[REDACTED]	[REDACTED]	12/07/1984	Atto di donazione del 12/07/1984 Voltura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n.: 10310 Rogante: NASO NATALE Sede: SOVERATO Registrazione: UR Sede: SOVERATO n: 1375 del 23/07/1984 (n.1/1985)

NB: SONO STATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 2018:

- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 77888 DEL 22/05/1991;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 67105 DEL 23/03/2000;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 10310 DEL 21/12/1989;

NCEU comune di Staletti foglio n. 4 particella 21 sub 5 graffata 22

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		22/05/2001	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2001 protocollo n. CZ0157833 Voltura in atti dal 24/09/2012 Repertorio n.: 77888 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: UR Sede: CATANZARO n: 1830 del 07/06/2001 ATTO DI RETTIFICA (n. 10183.2/2012)
		23/03/2000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2000 Trascrizione in atti dal 30/03/2000 Repertorio n.: 67105 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5092.1/2000)
		12/07/1984	Atto di donazione del 12/07/1984 Voltura in atti dal 21/12/1989 Repertorio n.: 10310 Rogante: NASO NATALE Sede: SOVERATO Registrazione: UR Sede: SOVERATO n: 1375 del 23/07/1984 (n.1/1985)

NB: SONO STATI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE DEL 2018:

- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 77888 DEL 22/05/1991;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 67105 DEL 23/03/2000;
- L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 10310 DEL 21/12/1989;

QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Per quanto riguarda la verifica della regolarità urbanistica degli immobili pignorati abbiamo:

LOTTO N. 1

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Non risulta abusivo;
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Non vi sono spese di gestione o di manutenzione e/o altre, né altri procedimenti giudiziari su tale bene.

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale presumibilmente ai primi anni del 1900, in ogni caso prima del 01/09/1967 così come indicato dal certificato rilasciato dal comune di Staletti e già allegato alla relazione peritale nel 2018. In ogni caso il compendio con tutte le unità immobiliari risulta esente da titolo abilitativo in quanto realizzato prima del settembre 1967 e quindi risulta REGOLARE dal punto di vista urbanistico.

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Lotto n. 1

Il lotto n.1 è disabitato e risulta in possesso [REDACTED] ha provveduto a rendere accessibile il compendio al sottoscritto perito.

QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**Lotto n. 1**

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 1 per ogni unità immobiliare che lo costituisce è gravato dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni ipotecarie:

FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 1

- TRASCRIZIONE del 29/12/1997 - Registro Particolare 21221 Registro Generale 25503 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 44469 del 24/12/1997- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/407 del 22/05/1992 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 12/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920

- del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
 - ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
 - ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
 - ✓ Nessun regolamento condominiale;
 - ✓ Nessun atto di servitù;

FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 1

- TRASCRIZIONE del 29/12/1997 - Registro Particolare 21221 Registro Generale 25503 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 44469 del 24/12/1997- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 12/09/2007 - Registro Particolare 10363 Registro Generale 16498 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/407 del 22/05/1992 – ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE – Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;

- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 4 E 23 SUB 1

FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 7 E 23 SUB 2

FOGLIO 4 PARTICELLA 21 SUB 5 E 22

- ✓ TRASCRIZIONE del 29/03/2000 - Registro Particolare 5092 Registro Generale 6406 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 67105 del 23/03/2000 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8516 del 30/05/2001;
- ✓ Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/05/2001 - Registro Particolare 8516 Registro Generale 10669 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 77888 del 22/05/2001 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5092 del 2000;
- ✓ ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 427 del 09/04/2021 (CESSIONE DI CREDITO);
- ✓ TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del

28/11/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- ✓ ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico;
- ✓ Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- ✓ Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- ✓ Nessun regolamento condominiale;
- ✓ Nessun atto di servitù;

QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 1, ricadenti nel comune di Staletti, non ricadono in suolo demaniale

QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 1 ricadenti nel comune di Staletti non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile identificato con il Lotto n. 1 risulta in stato di abbandono per cui:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

V_m = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a € 19,20 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione minimo per abitazioni di tipo economico della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate ridotto del 50% per le condizioni attuali dell'immobile, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: STALETTI

Fascia/area: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	3,4	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	970	L	3,2	4,3	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1250	L	4,1	5,2	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia Box, Posti auto ed Autotimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/N 75 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come delimitata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 130 del 23 marzo 1988.

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 30% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 6,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 1 la superficie commerciale calcolata è:

FOGLIO	P.LLA	SUP. COMMERCIALE MQ
4	21/8	119,02
4	21/1	216,58
4	21/4 23/1	128,85
4	21/7 23/2	143,05
4	21/5 22	34,77

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE***mq 642,27*****Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=642,27 mq

Reddito unitario: € 19,20 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 642,27 x € 19,20= € 12.331,58

Reddito annuo netto: € 12.331,58– (12.331,58x 30%) = € 8.632,10

Saggio di capitalizzazione: 0,06

VALORE : € 8.632,10 / 0,06 = € 143.868,33

Diconsi euro Centoquarantatremilaottocentosessantotto/33

SI RICAVALA UN VALORE A MQ PARI A € 224,00

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 2600,00.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: 143.868,33-2600,00= € 141.268,33

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 1 = € 141.268,33

QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 non rientra nel caso di quota indivisa.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]
soggetto esecutato nella procedura 152/2017.

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 2**

QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/11			PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Montepaone

NB: IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE

NB: L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E' LA PARTICELLA IDENTIFICATA NELLA TABELLA N. 1. AL RIGUARDO SI PRECISA LA PRESENZA DI "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELLA SITUAZIONE DI FATTO ANALIZZATA NEL 2018 RISPETTO ALLA SITUAZIONE ANALIZZATA NEL 2025 E ANCHE RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Per una migliore individuazione si riporta di seguito la sovrapposizione tra ortofoto e planimetria catastale del bene pignorato

LOTTO N. 2 COMUNE DI MONTEPAONE



Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 2

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 2 confina a Nord con la particella identificata catastalmente al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 383/12, ad est con via degli Oleandri e a sud con la particella del NCEU n. 77

QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO N. 2

Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/11



Foto n. 1: Prospetto principale plla 383/11

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 2 è situato nel comune di Montepaone in via degli Oleandri al civico 18. E' la parte sud di una villa a schiera costituita da tre piani fuori terra separata dal mare proprio da via degli Oleandri.

Rispetto la planimetria rilevata nel 2018 si è potuto riscontrare una variazione nella zona dell'atrio. Quest'ultimo infatti è stato chiuso e unito con il deposito attraverso travetti in legno e pannelli coibentati. Sulla copertura sono stati ricavati anche dei lucernai.



Foto 2: Particolare modifiche atrio



Foto 3: Particolare modifiche atrio

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evincono diverse difformità sostanziali e importanti al piano secondo sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio giardino prospiciente l'ingresso della

struttura dal quale si raggiunge un ampio portico in legno.

Attraversando il portico si raggiunge un deposito e ripostiglio adiacenti la cucina. Il piano terra è costituito da un'ampia sala da pranzo – soggiorno, da un ripostiglio e wc e da una cucina altrettanto spaziosa.

Dalla sala da pranzo – soggiorno attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano primo. Il piano primo è costituito da un ampio balcone, da tre camere da letto e da wc.

Sempre attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano sottotetto costituito da balcone dal lato est, da tre camere da letto, cabina armadio e wc.

L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda la manutenzione delle stesse. Per tutti i piani descritti precedentemente abbiamo intonaci tirati a fino, pavimentazione in gres porcellanato, infissi di finestre alcune in alluminio e altre in legno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagni in perfetto stato di manutenzione. Impianti elettrico e idrico – sanitario a norma e funzionanti regolarmente. E' presente a piano terra impianto di condizionamento mentre ai piani superiori sono installati diversi condizionatori. Come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica la qualità dei materiali pavimentazione, rivestimenti, infissi di porte e finestre insieme alle finiture in generale è di un livello qualitativo medio alto. Dalle ricerche effettuate non è si è riscontrato alcun **Attestato di Prestazione Energetica** la cui redazione ha un costo pari a € 800,00 oltre cassa previdenziale.

Di fatto quindi oltre alla modifiche effettuate nell'atrio rispetto al 2018 la situazione non è assolutamente mutata.

CALCOLO SUPERFICI

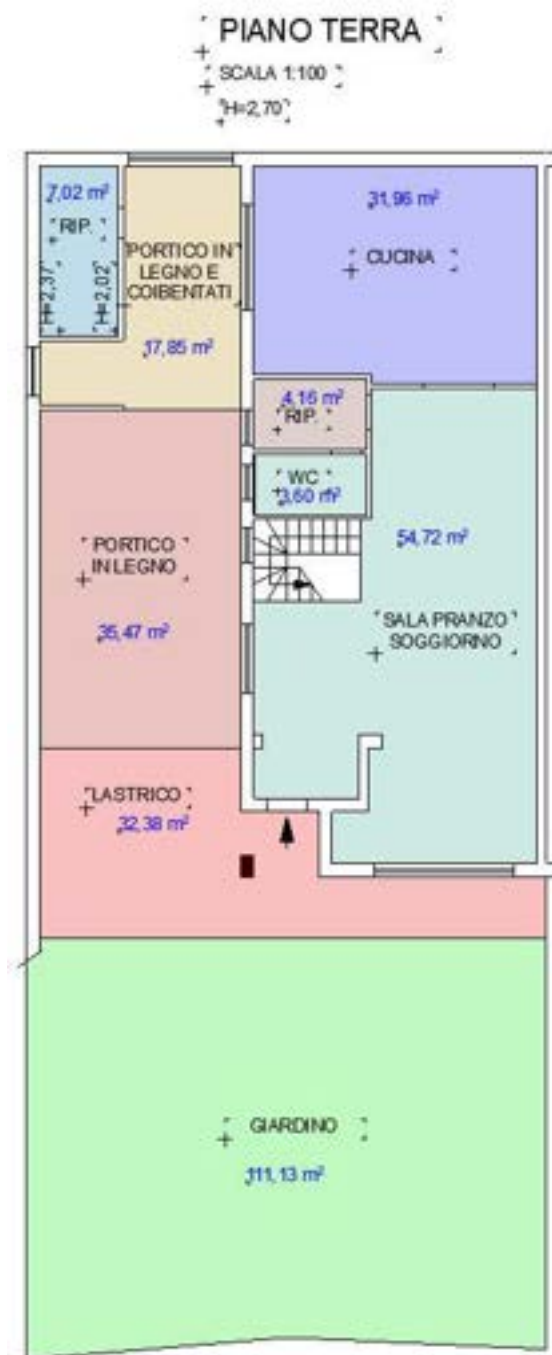
PIANO TERRA

Figura 2: Calcolo superfici

Sala pranzo - Soggiorno	mq 54,72
Cucina	mq 31,96
Rip. Interno	mq 4,16
Wc	mq 3,60
Rip. Esterno	mq 7,02
Portico in Coibentati	mq 17,85
Portico in legno	mq 35,55
Lastrico	mq 32,38
Giardino	<u>mq 111,13</u>
SUPERFICIE NETTA	mq 298,37
SUPERFICIE LORDA	mq 326,13

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Terra/Sala pranzo - Soggiorno	54,72	100%	54,72
18	383/11	Terra/ Cucina	31,96	100%	31,96
18	383/11	Terra/ WC	3,60	100%	3,60
18	383/11	Terra/Rip. Interno	4,16	35%	1,41
18	383/11	Terra/Portico in Coibentati	17,85	35% fino a 25mq oltre 10%	6,25
18	383/11	Terra/ Rip. Esterno	7,02	20%	1,40
18	383/11	Terra/Lastrico	32,38	10% fino a 25mq oltre 2%	2,65
18	383/11	Terra/Giardino	111,13	10% fino a 25mq oltre 2%	4,22
18	383/11	Terra/Portico	35,55	35% fino a 25mq oltre 10%	9,80

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT

116,01

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

PIANO PRIMO**PIANO PRIMO**

SCALA 1:100

H=2,70



Figura n. 3: Calcolo superfici

Letto 1	mq	15,23
Letto 2	mq	15,19
Letto 3	mq	8,52
Corridoio	mq	1,83
WC	mq	7,08
Terrazzo	mq	27,16
Balcone	mq	5,25
SUPERFICIE NETTA	mq	<u>80,26</u>
SUPERFICIE LORDA	mq	99,61

La superficie commerciale del piano primo viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Primo/Letto 1	15,23	100%	15,23
18	383/11	Primo/Letto 2	15,19	100%	15,19
18	383/11	Primo/Letto 3	8,52	100%	8,52
18	383/11	Primo/Corridoio	1,83	100%	1,83
18	383/11	Primo/WC	7,08	100%	7,08
18	383/11	Primo/Terrazzo.	27,16	25%	6,79
18	383/11	Primo/Balcone	5,25	25%	1,31

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 55,95

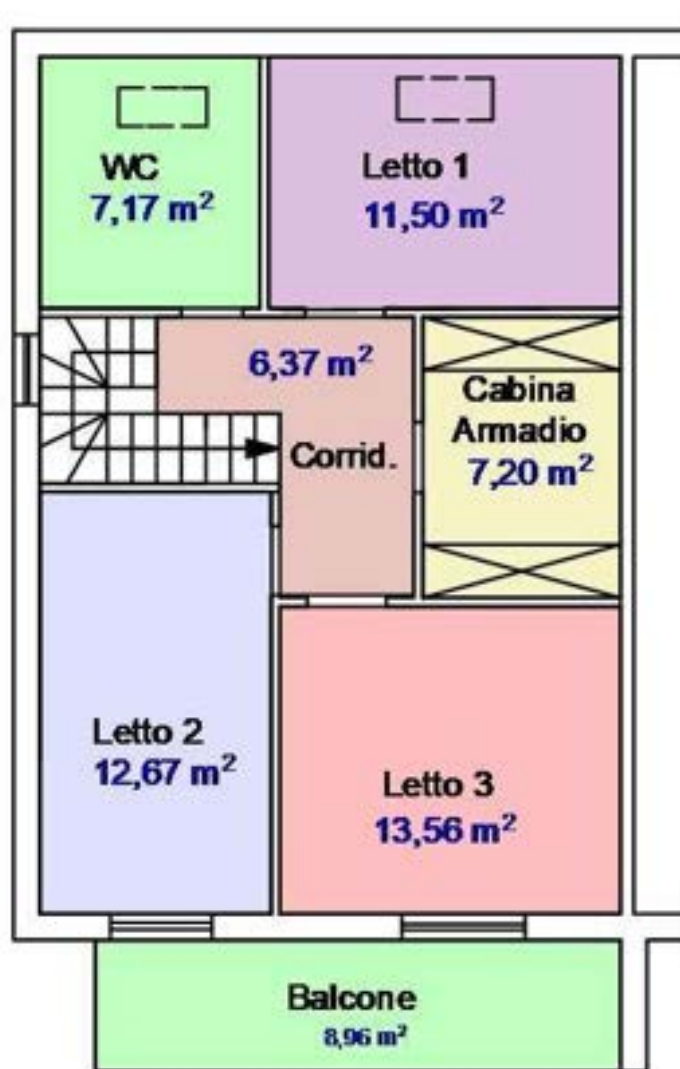
PIANO SOTTOTETTO**PIANO SOTTOTETTO****SCALA 1:100****H=2,40**

Figura n. 4: Calcolo superfici

Letto 1	mq	11,50
Letto 2	mq	12,67
Letto 3	mq	13,56
Corridoio	mq	6,37
WC	mq	7,17
Balcone	mq	8,96
Cabina armadio	<u>mq</u>	<u>7,20</u>
SUPERFICIE NETTA	mq	67,43
SUPERFICIE LORDA	mq	73,00

La superficie commerciale del piano sottotetto viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/11	Sottotet./Letto 1	11,50	100%	11,50
18	383/11	Sottotet./Letto 2	12,67	100%	12,67
18	383/11	Sottotet./Letto 3	13,56	100%	13,56
18	383/11	Sottotet./Corridoio	6,37	100%	6,37
18	383/11	Sottotet./WC	7,17	100%	7,17
18	383/11	Sottotet./Balcone	8,96	25%	2,24
18	383/11	Sottotet./Cabina Armadio	7,20	35%	2,52

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 56,03

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 2

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/11	TERRA	116,01
18	383/11	PRIMO	55,95
18	383/11	SOTTOTETTO	56,03

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 227,99

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO N.2

NCEU Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/11

NB: L'IMMOBILE INDIVIDUATO AL NCEU DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLA 383 E' STATO REALIZZATO SU UN TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLE 65 E 169. DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA, ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI E ATTRAVERSO COPIA DEL FRONTESPIZIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AL PIANO TERRA ED IN PARTICOLARE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO DOVE VI E' UNA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CHE E' COMPLETAMENTE ASSENTE IN PLANIMETRIA CATASTALE. TALE SITUAZIONE DI DIFFORMITA' VERRA' MEGLIO EVIDENZIATA DI SEGUITO.
- IL COSTO PER ELIMINARE LE DIFFORMITA' TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E SITUAZIONE CATASTALE CONSISTE IN UN DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, QUESTO SARA' POSSIBILE SE E SOLO SE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE (VEDI QUESITO N. 6) IL COSTO PER UN DOCFA E' DI € 600,00 OLTRE CP COME PER LEGGE.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:13:47 Segue
Visura n.: T127571 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEPAONE (Codice F586)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO
	Foglio 18 Particella: 383 Sub.: 11

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà
---	------------	---------------

Uffici Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Chiusura	Rendita		
1	18	383	11			A/7	U	8 vitali	Totale: 121 m ² totale: edifici aree suppl. 200 m ²	Euro 702,38	Valutazione del 09/11/2015 - Inventario a vista del 09/11/2015	
Indirizzo		CONTRADA BERGA n. 20 Montepaone T.I. - 2										
Indirizzo		Indirizzo in corso con particella n. 2000/4771 del 02/03/2006										
Assessorato		di cui: classamento a ruolo verificato (dat. 01/04)							Mud 18			

Mappale Terras Carriate
Codice Comune F586 - Foglio 18 - Particella 383

Situazione dell'immobile immobiliare dal 14/02/2006

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Chiusura	Rendita	
1		18	383	11			A/7	U	8 vitali		Euro 702,38	VALUTAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2006 Particella n. 2000/4771 del 02/03/2006 VALUTAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3419/1/2006)
Indirizzo		CONTRADA BERGA n. 20 Montepaone T.I. - 2										



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Data: 21/05/2025 Ora: 10:13:47
Visura n.: T12371 Pag: 2

Numero e Rassegna	Indirizzo e dati catastali a: C20114970 del 22/11/2005	Perito	Mod. 18
	di cui: - Documento a ruolo unificato (d.m. 701/04)		

Mappali Terreni Corsini
Codice Catastrale 7104 - Foglio 18 - Pendenza 183

Situazione dell'unità immobiliare del 22/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio (Visita)	Particella	Sub	Zona Cat.	Metro Linea	Categoria	Classe	Conservazione	Superficie Catastrale	Rendita
1	18	383	11			A/2	U	8 anni		Euro 610,76
Indirizzo	CORTELLA BOCCA n. 20 Piana 14-1									
Numero e Rassegna										
	-Documento a ruolo proprio (d.m. 701/04)									

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati del 22/11/2005

N.	DATI ASSOGGIATI	CATEGORIA	MODALITÀ
1	[REDACTED]	AMPLIAMENTO del 22/11/2005 Piana n. C20114970 in atti del 22/11/2005 AMPLIAMENTO del 22/11/2005	CONTINUITÀ

Per ulteriori informazioni richiedete la visura storica dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 18 Particella 183 Subalinea 1, Foglio 18 Particella 183 Subalinea 2.

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 31/05/2025 - n. T38096 - Richiedente: D5TFPP73H2SC33D



COMUNE DI MOATEPAUSA
 PROVINCIA DI Catanzaro

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Concessione N. 49 Pratica Edilizia N. 55 Protocollo N. _____

IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[REDACTED]

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 18
 mappale n. 105-03, i lavori di: costruzione di n. 3 villette a schiera

Visti gli atti tecnici e amministrativi;
 Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 54 in data 11.11.1985
 Visto il benestare del Genio Civile di Catanzaro N. 5776
 in data 15.6.1988; Visto il parere del Legale del Comune
 Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;
 Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;
 Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;
 Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (Cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (Cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

Data: 31/05/2025 Ora: 19.04.19 Segue
Visura n.: T85254 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEPAONE (Codice:F586)
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 18 Particella: 65

Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	18	65		-	SOPPRESSO	00 00			
Notifica						Partita			
									TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Foglio 18 Particella 169 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1988

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	18	65		-	INCOLT PROD U	06 84		L. 137	L. 68
Notifica						Partita	1990		FRAZIONAMENTO del 14/04/1988 in atti dal 22/01/1995 (n. 8.1/1988)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:18 Particella:220 ;



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

Data: 31/05/2025 Ora: 19:04:19 pag. 2 **Segue**

Visura n.: T85254 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

R.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DEBITANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Poss.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Dacia	Domanda	Radice
1	18	68		-	ENCOLI PROD	07,54		L. 181	L. 79
Impianto meccanografico del 06/07/1945									
Totale: 1									

L'investizione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

DATI ANAGRAFICI				DATI E OBIETT REALI	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	

Situazione degli intestati dal 03/10/1990

DATI ANAGRAFICI				DATI E OBIETT REALI	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	

Situazione degli intestati dal 09/05/1988

DATI ANAGRAFICI				DATI E OBIETT REALI	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	
[REDACTED]				[REDACTED]	

Data: 31/05/2025 Ora: 10.04.19 Fine

Visura n.: 785254 Pag: 3



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/05/1988 Pubblico ufficiale GALILEI EDISA Sede SOVVEZATO (CZ) Repertorio n. 13880 - Un Solo SOVVEZATO (CZ) Registrazione Volume I n. 412 registrato in data 27/05/1988 - P. 6388 1/1988 in data del 22/05/1995	
Situazione degli intestati di cui segue l'elenco mercantografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 09/05/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 2/4 fino al 09/05/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 fino al 09/05/1988
DATI DERIVANTI DA		[REDACTED]	

Visura telematica
* Codice Fiscale Voluto in Anagrafe Tributaria.

Data: 02/06/2025 Ora: 9.59.42
Visura n. T18703 Pag. 1



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTEPAONE (Codice:F586)		
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO		
	Foglio: 18 Particella: 169		

Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	18	169		-	SOPPRESSO	00 00		TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)
Notifica				Partita				

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 18 Particella 65 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito Dominicale Agrario	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub			Superficie(m²) ha are ca	Deduz		
1	18	169		-	INCOLT PROD U	04 00		L. 80 L. 40	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica						Partita		3379	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Data: 02/06/2025 Ora: 9:59:42 Fine

Visura n.: T18703 Pag. 2



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 01/01/1999
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

Situazione degli intestati dal 03/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI E ONERI REALI
1	AUTOSTAR S.R.L.	0171400798	(99) Da verificare fino al 08/05/1991
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

Situazione degli intestati dal 09/05/1988

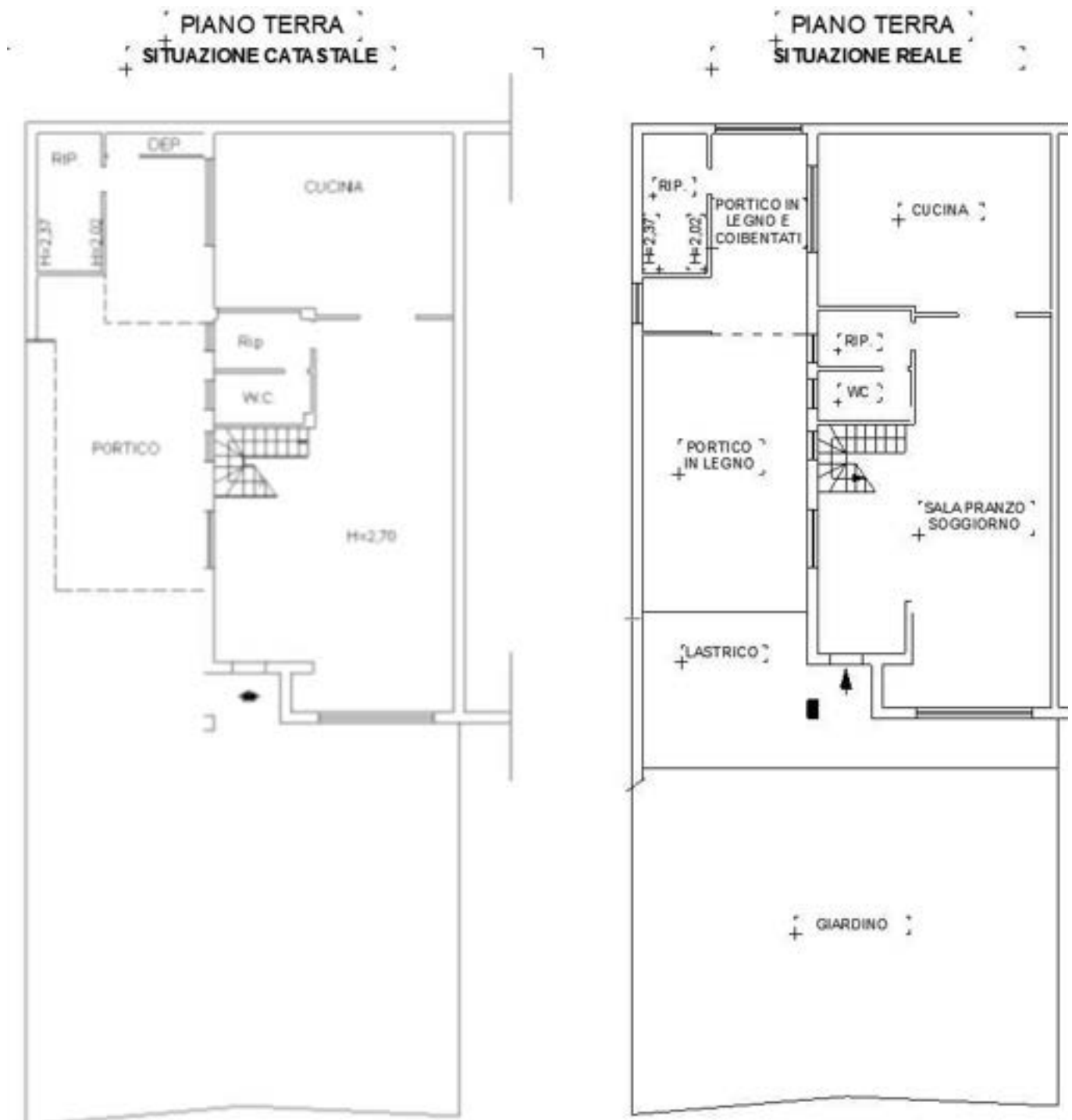
N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	STAGNOLIS/8275*	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
DATI DERIVANTI DA	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 09/05/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 09/05/1988
DATI	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

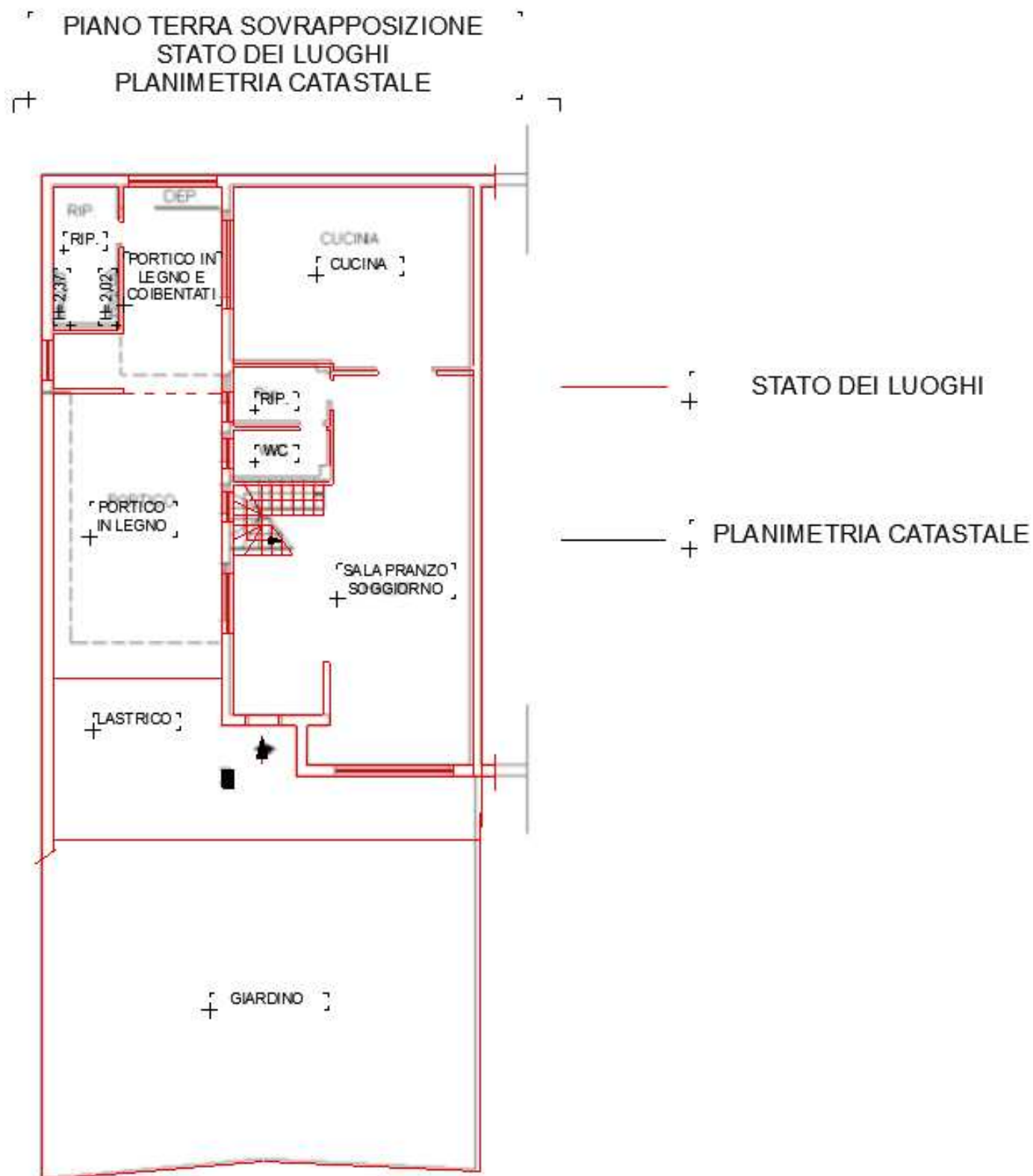
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA**Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani**

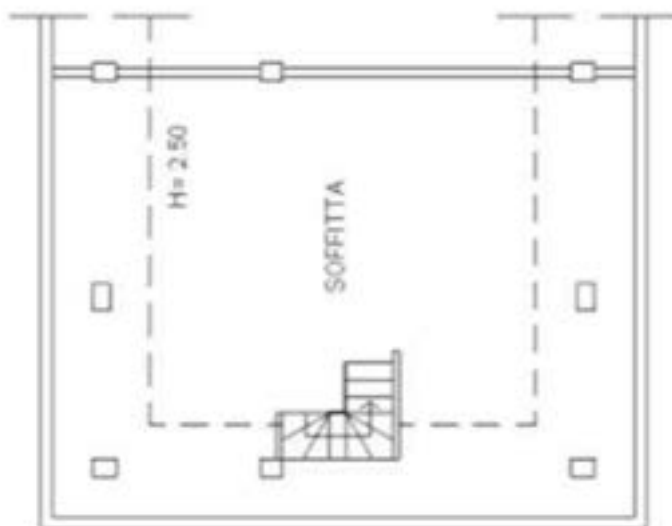
Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853

PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

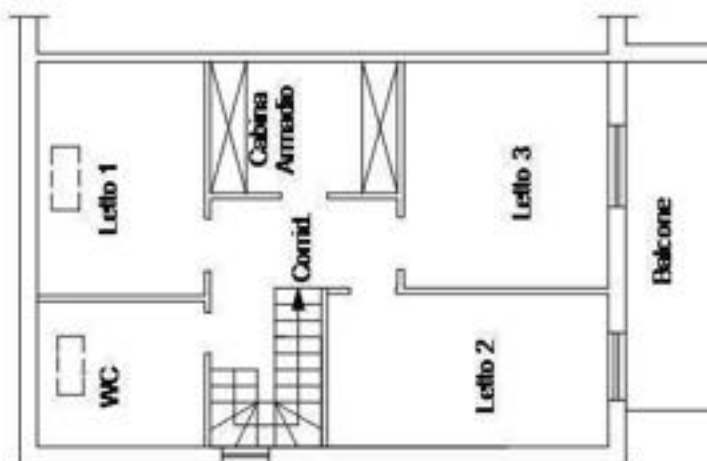


DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO SOTTOTETTO

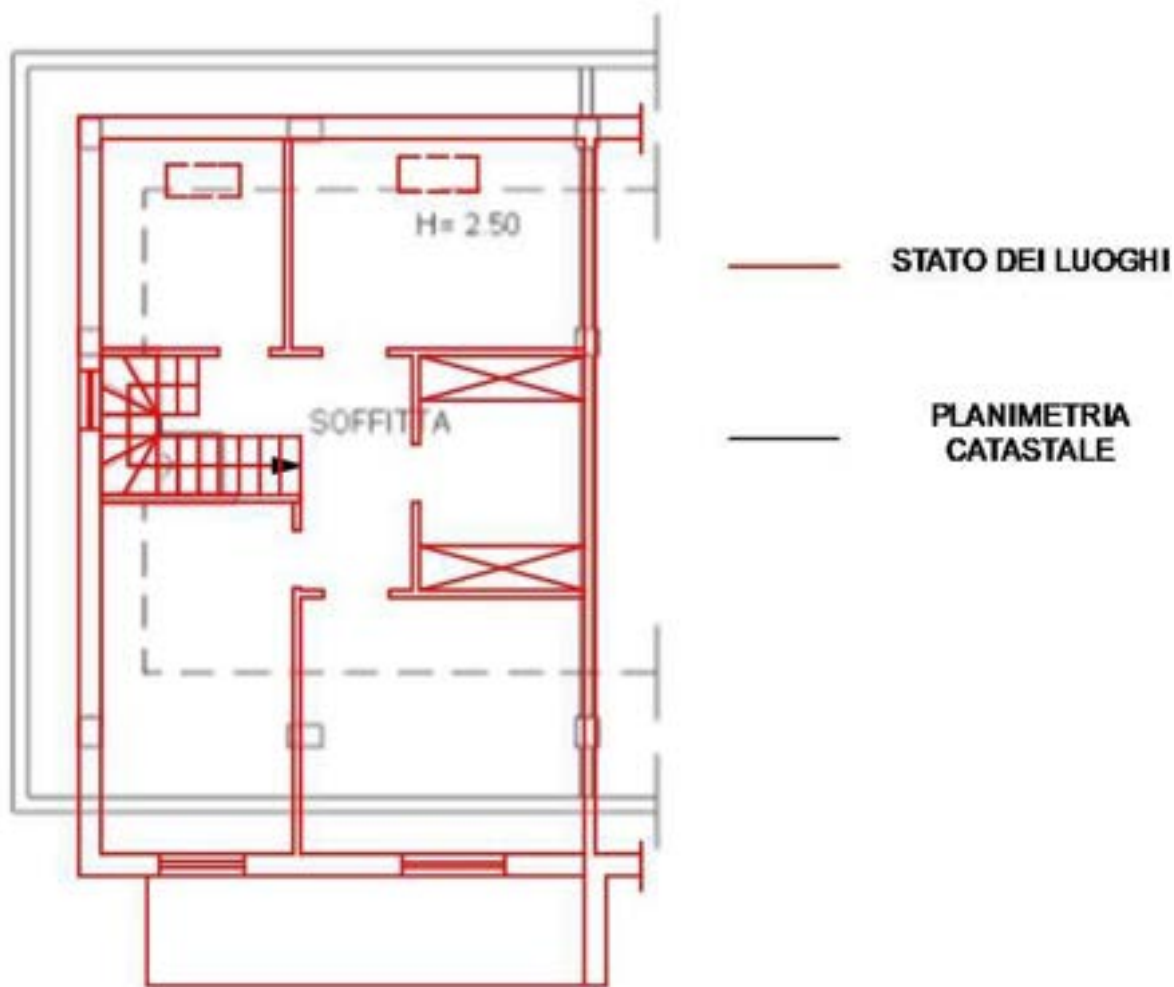
PIANO SOTTOTETTO
SITUAZIONE CATASTALE



PIANO SOTTOTETTO
SITUAZIONE REALE



**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI
PLANIMETRIA CATASTALE**



QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N. 2: Piena ed intera proprietà di villetta a schiera ubicata nel comune di Montepaone alla via degli Oleandri n. 18, composta da piano terra con un'ampia sala da pranzo – soggiorno, ripostiglio, wc e da una cucina altrettanto spaziosa, piano primo con un ampio balcone, tre camere da letto e da wc, piano secondo sottotetto con balcone, tre camere da letto, cabina armadio e wc. L'unità immobiliare è servita anche da un ampio giardino dal quale è possibile accedere ad un porticato in legno con annessi wc e ulteriore portico realizzato con pannelli coibentati e travetti in legno adiacenti anche alla cucina. Confina a Nord con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 383 sub 12, ad est con via degli Oleandri e a sud con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 77. L'immobile è riportato al **NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 particella 383 sub 11**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo per il piano primo mentre vi è una piccola difformità al piano terra e completa difformità per il piano secondo sottotetto. Vi è concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 e una ulteriore concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al piano terra, primo e secondo sottotetto. Vi sono due richieste di condono presentate la prima la 1378 dell'01/03/1985 e la seconda la 2084 del 31/03/1995 non ancora approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale. A parere dello scrivente una parte può essere sanata mentre l'altra demolita.

PREZZO BASE: € 264.325,41

QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignoratoNCEU comune di Montepaone foglio n. 18 particella 383 sub 11

L'immobile al NCT del comune di Montepaone al n. 383 è un ente urbano edificato sulle particelle di terreno che originariamente erano identificate al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappali 169 e 65. Per queste particelle abbiamo (vedi allegato catastale):

foglio 18 particella 65

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

foglio 18 particella 169

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO N. 2

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Risulta difforme e/o abusivo in diverse parti rispetto ai titoli abilitativi in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone. Si verificherà di seguito la possibilità o meno di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Come sarà evidenziato successivamente sono presenti in atti all'ufficio tecnico del comune di Montepaone due istanze di condono edilizio.
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Le spese fisse di gestione risultano essere quelle di un generico immobile adibito a civile abitazione e quindi non esistono spese straordinarie da affrontare né spese condominiali.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '80 in virtù della concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 che riguardava lavori di *“costruzione di n. 3 villette a schiera”* e a seguire della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 33 del 10/07/1991 per lavori di *“costruzione di un tetto e di una recinzione ad un fabbricato sito in località Bricà”*. Di seguito si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto relativo alla concessione 45 del 16/11/1988

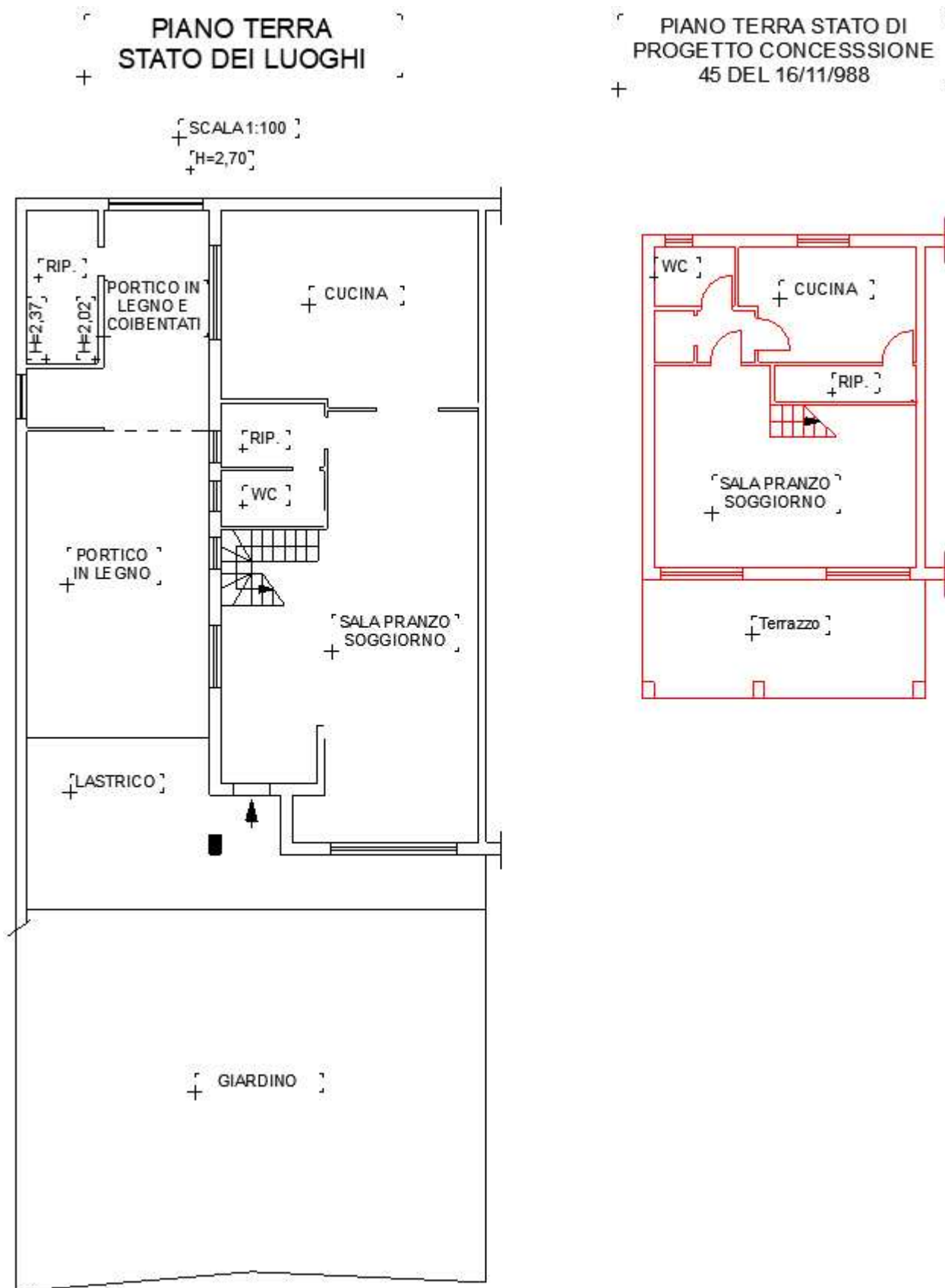


Figura n. 5: Raffronto piano terra

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

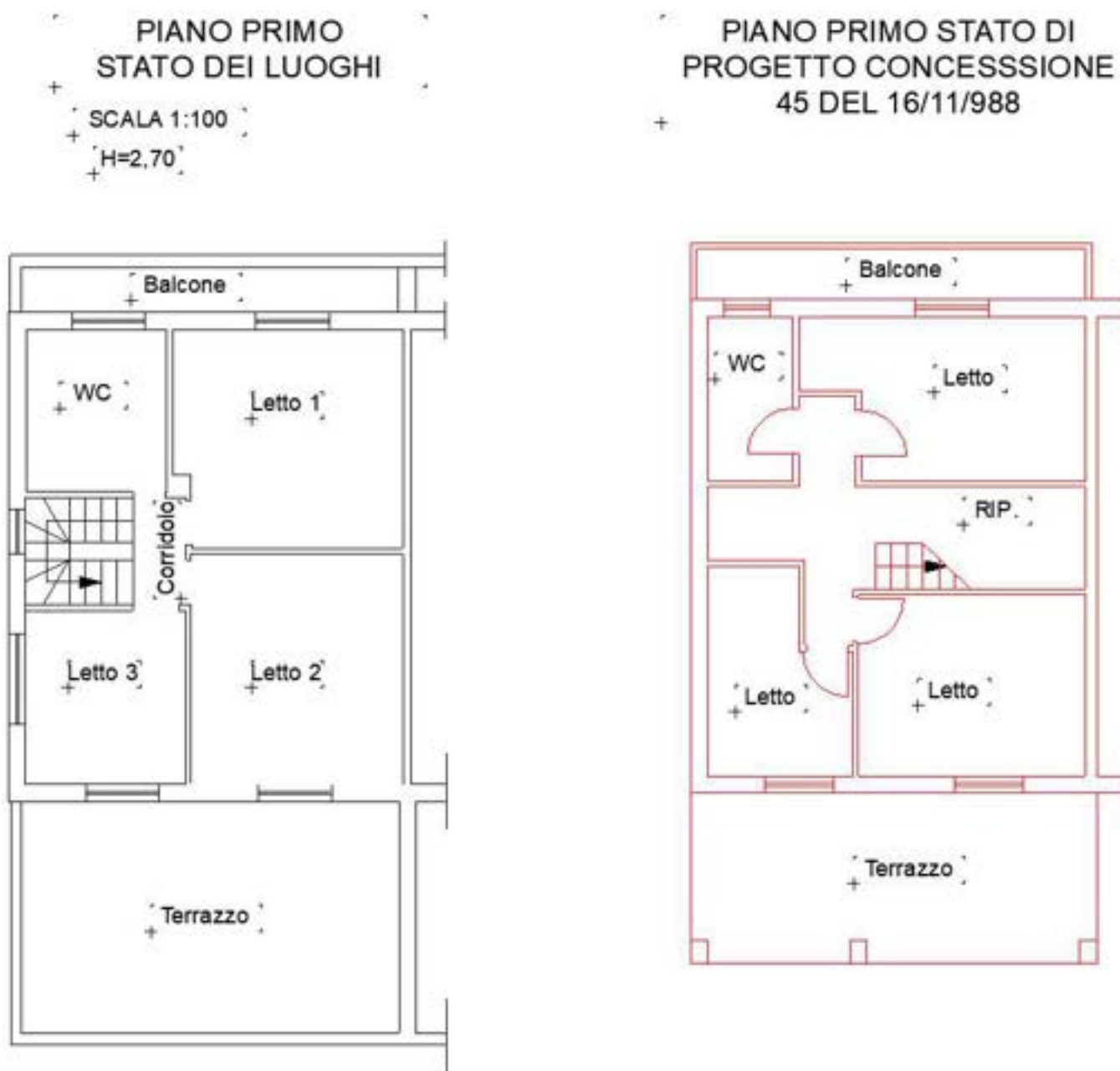
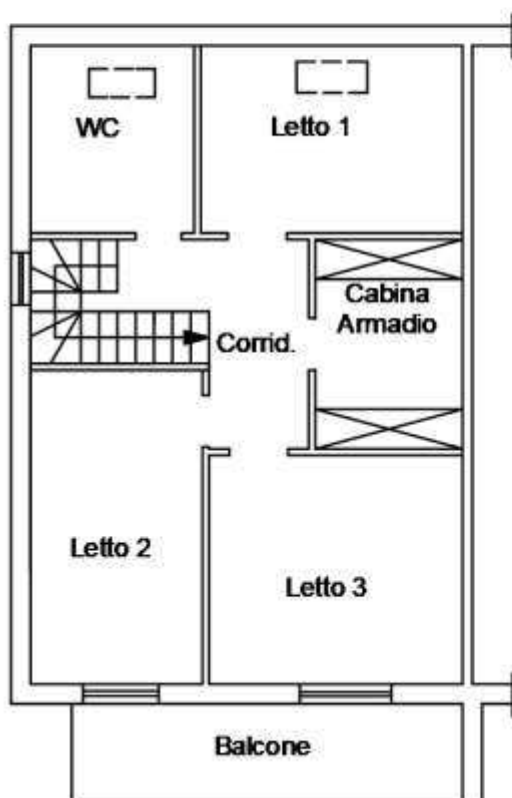


Figura n. 6: Raffronto Piano primo

**PIANO SOTTOTETTO
STATO DEI LUOGHI**

SCALA 1:100

H=2,40



**PIANO SOTTOTETTO STATO DI
PROGETTO CONCESSIONE
45 DEL 16/11/988**

**IL PIANO SOTTOTETTO COME
STATO DI PROGETTO DELLA
CONCESSIONE 45 DEL
16/11/988 NON ERA PREVISTO**

Figura n. 7: Raffronto piano sottotetto

Di seguito saranno evidenziate le relative sovrapposizioni tra planimetrie dello stato dei luoghi con le planimetrie della concessione 45 dalle quali si evidenziano le difformità. Di fatto la concessione 33 del 10/07/1991, non modifica le superfici che devono essere sanate: ma risulta una variante del tetto di copertura e della recinzione.

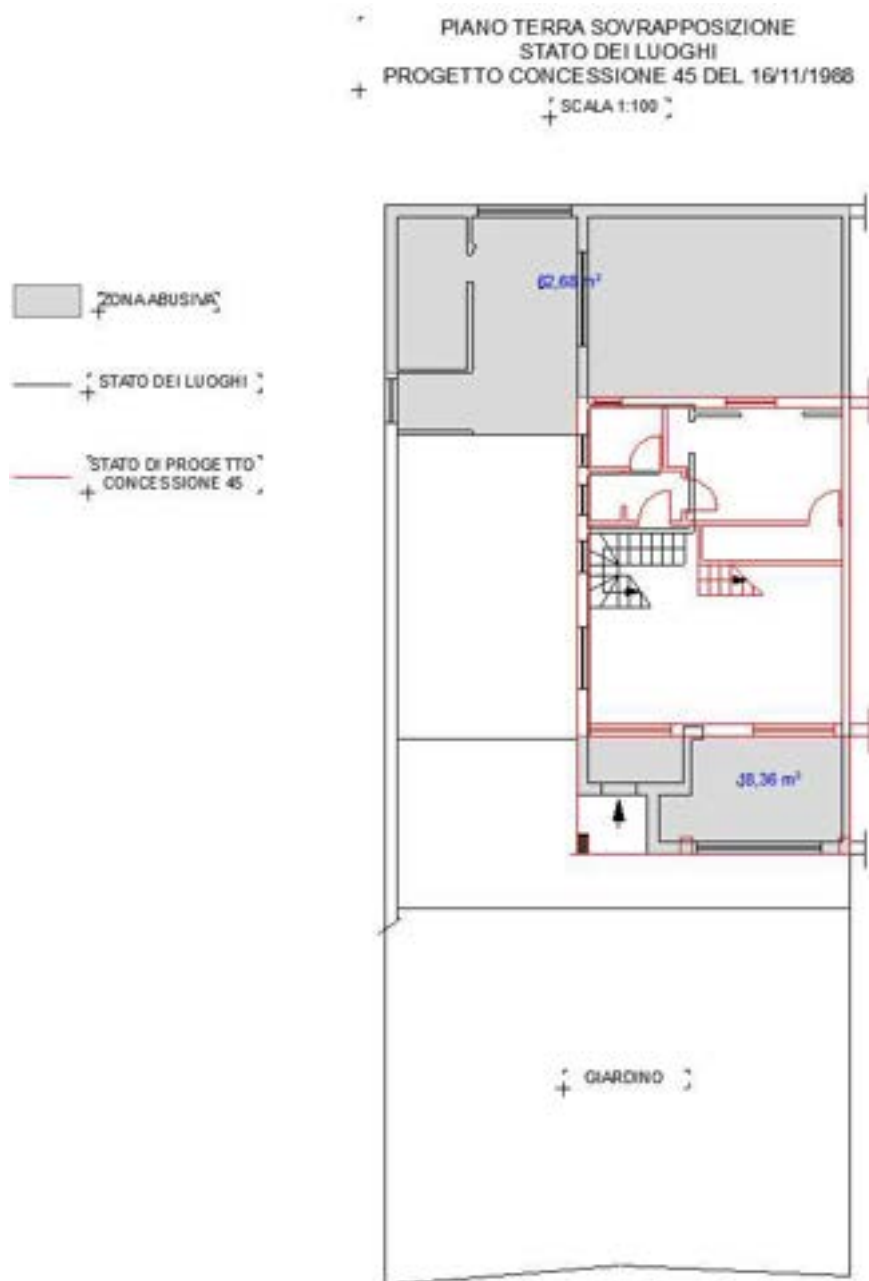


Figura 8: Sovrapposizione piano terra

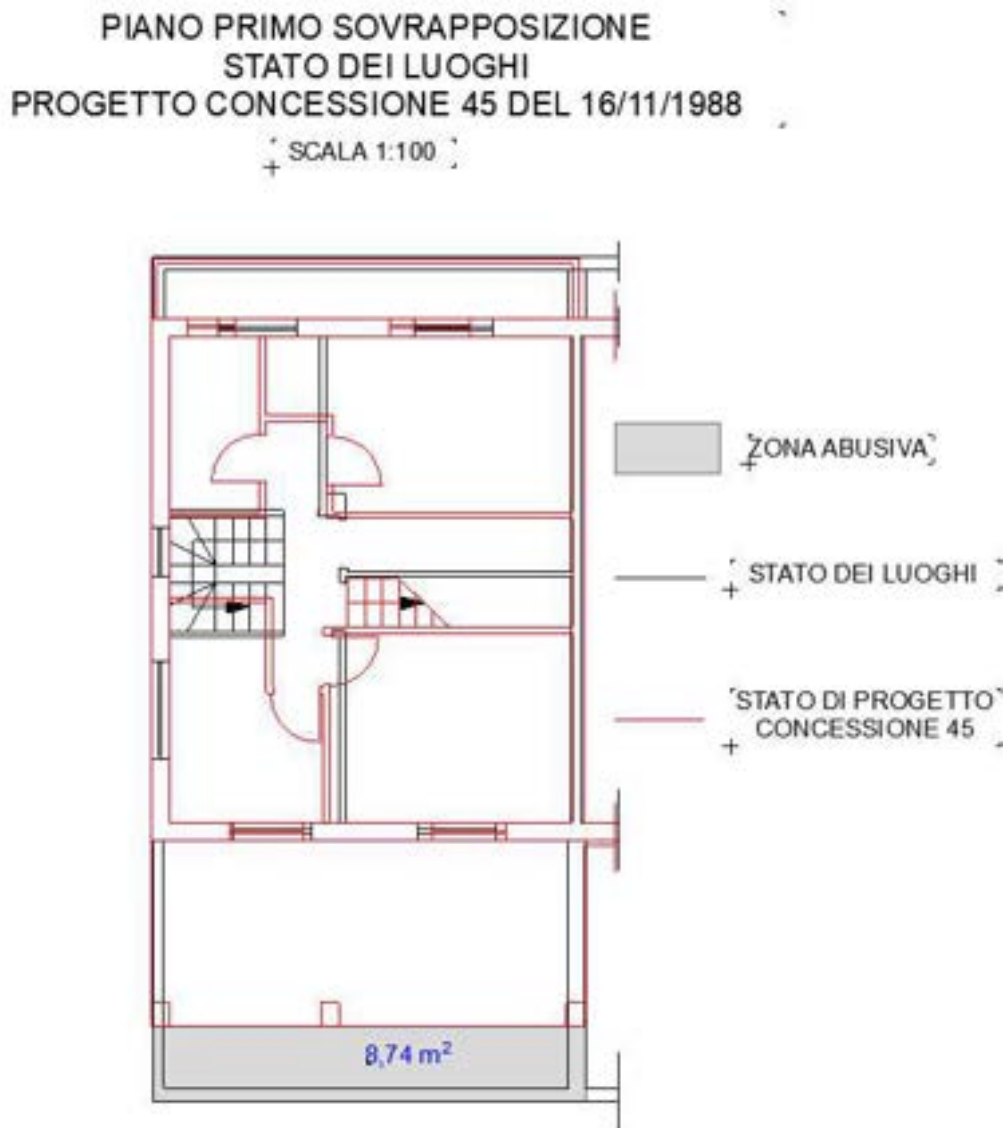


Figura n. 9: Sovrapposizione piano primo

PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988
PIANO COMPLETAMENTE ABUSIVO



Figura n. 10: Sovrapposizione piano sottotetto

VERIFICA EVENTUALE SANATORIA

Per verificare la possibilità di una sanatoria delle opere abusive individuate, bisogna partire dagli indici di progetto originari ed effettuare un raffronto con gli indici attuali per analizzare quanta volumetria in più può essere realizzata. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si evince che la destinazione urbanistica delle particelle individuate al NCT del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappali n. 65 e n.169, su cui la particella individuata al NCEU al foglio n. 18 mappale n. 383, è stata edificata, è Bt3 residenziale turistica e completamento semintensivo. Tale destinazione è tutt'ora vigente con gli stessi parametri urbanistici per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 45/1988. Un'ulteriore verifica da effettuare è se con la concessione n. 45 è stata utilizzata tutta la volumetria realizzabile sulle particelle 65 e 169.

INDICI DI PROGETTO

IF(Indice di Fabbricabilità)= 1mc/mq

Hmax= 7,00 ml

Distanza dai confini= 5,00 ml

Distanza dai fabbricati contigui 10,00 ml

Distanza da strade larghe 7,00 e 15,00 , 7,50 ml

DATI DI PROGETTO CONCESSIONE 45/1988

Superficie Terreno= 1084 mq

If (Indice fabbricabilità fondiaria)= $(8,70 * 21 * 5,8)=1059,66$ / IF = $1059,66/1084 = 0,977$ mc/mq

Superficie coperta= 182,70

Hmax= 5,80 ml

Vc= Volumetria consentita= superficie terreno * if = $1084 * 0,977= 1059$ mc

Questo valore in riferimento alla singola particella 383 sub 11 va diviso per tre

Vc(383/11)= Volumetria consentita= $1059/3=353$ mc

Mentre per quanto riguarda la volumetria realizzata abbiamo:

Superficie piano terra= 142,35 mq Volume piano terra= $142,35 * 3= 427,05$ mc

Superficie piano primo= 61,37 mq Volume piano primo= $61,37 * 3= 184,11$ mc

Superficie piano sottotetto= 73,10 mq Volume sottotetto= $73,10 * 3= 219,30$ mc

Volume totale= 427,05 + 184,11 + 219,30 = 830,66 mc >> Volume consentito= 353,00 mc

Dai calcoli sopra effettuati si evince l'impossibilità di effettuare un progetto in sanatoria ai sensi del dpr 380/01 art. 36. Infatti il volume realizzato è ampiamente superato tenendo conto dei parametri utilizzati per la presentazione del progetto originario che tra l'altro, ad oggi, non sono variati. **In questo caso l'immobile risulterebbe non vendibile. A tal proposito non risulta presso l'ufficio tecnico comunale ancora oggi nel 2025 nessun Ordine di Demolizione.**

A parere dello scrivente può essere applicato l'articolo 34 del Dpr 380/01 comma 2 vista l'impossibilità della demolizione della parte abusiva senza inficiare il resto della struttura. Possiamo applicare anche l'Articolo 34-bis del Dpr 380/01 comma 1-bis lettera c che prevede tolleranze di cubatura del 4% per immobili che vanno dai 100 mq ai 300 mq. Facendo riferimento all'art. 34 del DPR 380/01 si ha:

COSTI SANATORIA

Sanzione amministrativa= 516,00

Applicazione comma 2 art. 34 del DPR 380/01

Superficie totale da sanare= 172,00mq

Da questa superficie possiamo detrarre il 4% applicando l'art. 34 bis comma 1bis lettera c del DPR 380/01.

La superficie totale da sanare diventa mq 165,12.

Per l'individuazione del costo di produzione facciamo riferimento al DMLLP del 18/12/1998 che all'art. 1 comma 2 fissa un costo di base di produzione a mq per gli immobili ultimati nell'anno 1997 per la Calabria di L 1.346.000 cioè 695,15 €.

Applicando i vari coefficienti di riduzione

Tipologia abitazione villini 1,40

Comune al di sotto di 10.000 abitanti 0,80

Piano da 1 a 3 senza ascensori 1,00

Vetustà 0,50%

Il costo di produzione diventa: 695,15 x 1,4 X 0,80 x 1,00 x 0,50 = 389,28 al 1997;

Se attualizziamo con la rivalutazione istat questo vaolre abbiamo:

Costo di produzione: € 660,21 al 2025

Per cui:

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Relazione Peritale Esecuzione Immobiliare RG 152/2017 – CTU: Dott. Ing Filippo Giovanni de Stefani

Costo di produzione= $165,12 * 660,15 = 109.003,97$ €


Costo comma 2 = 2 Costo di produzione= 218.007,94

Il costo totale per la sanatoria è:



COSTO TOT SANATORIA=Costo Sanzione + Costo Comma 2 = 218.523,94 €

VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

In atti presso il comune di Montepaone risultano, in riferimento ai beni pignorati, presentate due istanze di condono: l'istanza n. 1378/95 e l'istanza n. 2084/95 che riportiamo integralmente di seguito:

2  1995

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTIPAONE
Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente		
cognome-nome/denominazione		
c.f.p. 		tel. <u>1378</u>
Residenza anagrafica		
comune <u>MONTIPAONE</u>		prov. <u>SA</u>
via e numero civico <u>VIA VITTORE VENEZIO</u>		cap. <u></u>
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):		
data di nascita <u></u>	luogo di nascita <u></u>	prov. <u></u>
se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:		
attività economica esercitata 		
TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA		
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	locazione <input type="checkbox"/>	
altro titolo reale <input type="checkbox"/>	altro <input type="checkbox"/>	
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)		
cognome-nome/denominazione		
Residenza anagrafica		
comune		prov.
via e numero civico		cap.
Per abuso edilizio effettuato a <u>MONTIPAONE</u>		
in via <u>DEBUTO RUCCA</u> civ. <u></u>		
se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative		
1) Procedure sanzionatoria	atti n. <u></u> del <u></u>	
2) Istanza ex art. 13 legge 47/85	atti n. <u></u> del <u></u>	
3) precedente condono edilizio	atti n. <u></u> del <u></u>	
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. <u></u> del <u></u>	atti n. <u></u> del <u></u>	
5) Altro procedimento	atti n. <u></u> del <u></u>	

Tab. Intervento relativo alla realizzazione di:

A) nuovo fabbricato		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente									
sub	data di realizzazione	Tipo abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	dati catastali partita foglio msp. sub.	dati edificio piano vincolo	mq	mc	oblazione	acconto oneri			
	1993	3		1°							
	1993	4		2°							
	1993	1		3°	34.11	94.30	54.98				
Totale											
superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria											
mc 54.98											
VERSAMENTI OBLAZIONE											
Calcolo dell'oblazione											
Oblazione lire 1											
Oblazione interamente versata <input type="checkbox"/> numero e data di versamento											
o prima rata <input type="checkbox"/> n data											
Versamento oblazione oblazione											
versamenti a 319,370,311,331 e											
333 del 15.11.1994											
Importo lire 8.667.000											
numero e data di versamento											
n data											
VERSAMENTI ONERI CONCESSORI											
Importo oneri concessori											
ver 03454545 a 319,371,231 e											
del 15.11.94 a 9.0913											
del 01.03.95											
Oneri lire 1.345.973											
numero e data di versamento											
n data											
La presente istanza sostituisce quella in data atti n.											
presentata ai sensi dell'art. 12 Legge 47/85											
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:											
1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1988 n. 15					5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo						
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oblazione					6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata						
2) Ricevuta saldo oblazione					2) Idoneità statica						
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oneri					7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico						
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100					8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura						
<input type="checkbox"/> 2) Fotografie					9 <input type="checkbox"/> - altro						
<input type="checkbox"/> 3) Variazione o nuova denuncia catastale											
28.01.1995											

31 MAR 2017
PROT. 2084
CAT. CLASSE 1216

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTESANO
Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente
cognome-nome/denominazione
[REDACTED]

cl. [REDACTED] tel. [REDACTED]

Residenza anagrafica
comune **MONTESANO** prov. **BA**

via e numero civico **VIA VINCENZO VENETO** cap. **51**

Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):
data di nascita _____ luogo di nascita _____ prov. _____

se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
attività economica esercitata [REDACTED]

TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA
Proprietà ☒ locazione ☐
altro titolo reale ☐ altro ☐

Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)
cognome-nome/denominazione _____

Residenza anagrafica
comune _____ prov. _____

via e numero civico _____ cap. _____

Per abuso edilizio effettuato a MONTESANO
in via **DEGLI ARBUSTI** civ. _____

se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative

1) Procedura sanzionatoria	atti n. _____ del _____
2) Istanza ex art. 12 legge 47/85	atti n. _____ del _____
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____

Tab. A Intervento relativo alla realizzazione di:									
nuovo fabbricato				Di modifiche o ampliamento di fabbricato esistente					
data di realizzazione	Tipo abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	dati catastali partita foglio map. sub.	dati edificio piano vincolo	mq	mc	oblazione	acconto oneri		
1995	A			60,00	15400				
Totali					60,00	15400			

superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria	mq 60,00
--	----------

VERSAMENTI OBLAZIONE	
Calcolo dell'oblazione $\text{mq } 60,00 \times \frac{1}{3} 108.000 =$	Oblazione lire 6.480.000
Oblazione interamente versata <input type="checkbox"/> o prima rata <input type="checkbox"/>	numero e data di versamento n data
Versamento acconto oblazione	Acconto lire 2.000.000
	numero e data di versamento n 339 data 31.03.95

VERSAMENTI ONERI CONCESSIONARI	
Acconto oneri concessori - costo costruzione mq 60,00 x 90.000 = = 5.400.000 - oneri urbanizzazione mq 150,00 x 1.336 = 200.400	Oneri lire 5.600.400
	numero e data di versamento n 338 data 31.03.95

La presente istanza sostituisce quella in data atti n.
presentata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:	
1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1986 n. 15	5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oblazione .2) Ricevuta saldo oblazione	6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata .2) Idoneità statica
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oneri	7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:500 <input type="checkbox"/> .2) Fotografie <input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale	8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura
	9 <input type="checkbox"/> - altro

31.03.1995

A tal proposito si precisa che:

- A. Il soggetto istante è in entrambi i casi [REDACTED] a normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata è la legge n. 724 del 1994 art. 39;
- B. Lo stato della procedura presso gli uffici competenti è fermo.

I costi sostenuti per le pratiche di condono sono:

1378/95

Costo dovuto= 12.909.760

Costo versato= 10.909.760

Costo ancora da versare = 2.898.837 L = € 1497,12

2084/95

Superficie richiesta= mq 60,00

Costo a mq 108.000 L

Costo oblazione dovuto = $60,00 * 108.000 = 6.480.000$ (VERSATI 2.000.000 L IN ACCONTO)

Costo costruzione dovuto= $20.000 \text{ L} * 60,00 \text{ mq} = 1.200.000 \text{ L}$

Costo urbanizzazione dovuto= $2.736 \text{ L} * 150,00 \text{ mc} = 410.400 \text{ L}$

Costo oneri concessori totale dovuto= 1.610.400 L (VERSATO IN ACCONTO)

Costo ancora da versare = 4.480.000 L = € 2.313,73

OGGETTO DELLE ISTANZE DI CONDONO:

1378/95

La suddetta istanza è stata presentata per:

- A. Aumento di volumetria del sottotetto dell'intera particella 383 e quindi riferita anche ad una parte della stessa che non è oggetto di pignoramento. La superficie in più computata come abuso è di mq 54,72 per un volume corrispondente di mc 91,20. Per tale abuso (Tipo abuso n. 1) era previsto un pagamento di L 5.909.760;
- B. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto (Tipo abuso n. 4) per il quale era previsto un pagamento di L 5.000.000;
- C. Realizzazione recinzione esterna al fabbricato (Tipo abuso n. 7) per la quale era prevista un pagamento di L 2.000.000.

2084/95

La suddetta istanza è stata effettuata per sanare un aumento di superficie di mq 60,00 sia per la particella 383 sub 11 che per la particella 383 sub 12.

In data 23 marzo 2018 sono stati presentati [REDACTED] presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone degli elaborati sia grafici che relazionali a corredo delle due istanze di condono. Gli elaborati grafici rispecchiano integralmente gli abusi individuati nelle due istanze di condono.

VERIFICA POSSIBILITA' DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO DI PRESENTARE SANATORIA.

Di seguito il sottoscritto propone la possibilità di utilizzare le istanze di condono presentate per sanare le superfici in esse indicate e contemporaneamente la possibilità di presentare progetto in sanatoria per le superfici da sanare rimanenti

Facendo riferimento alle superfici per cui è stato chiesto condono con le istanze 1378/95 e 2984/95, rispettivamente 54,72 mq per il piano sottotetto con relativo cambio di destinazione d'uso e mq 60,00 per il piano terra, possiamo affermare:

- che per il sottotetto per la particella 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di $\text{mq } 54,74/3 = \text{mq } 18,24$ perché tre sono le unità immobiliari all'interno della particella 383;
- Per il piano terra, sempre per l'unità 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di $\text{mq } 60/2 = \text{mq } 30$ perché due sono le unità immobiliari uguali per cui è stata fatta istanza.

Queste sono le superfici sanabili con la definizione dei condoni presentati. Per quanto riguarda le parti rimanenti possiamo fare riferimento ad un progetto in sanatoria con questi parametri:

Applicazione DPR 380/01 art. 34 comma 2:

Superficie Abusiva Piano terra = 81,04 mq

Superficie piano terra per cui è stato chiesto condono = mq 30,00

Superficie abusiva da sanare piano terra = $81,64 - 30,00 = 51,64$ mq

Superficie abusiva da sanare piano primo = 8,74 mq (Porzione di balcone in più rispetto concessione 45/88)

Superficie abusiva sottotetto= 82,22 mq

Superficie piano sottotetto per cui è stato chiesto condono= 18,24 mq

Superficie abusiva da sanare sottotetto= 82,22 – 18,24= 63,98 mq

Applicazione DPR 380/01 art. 34bis comma 1bis lettera c

Superficie abusiva piano terra = 51,64 – 4%(51,64) = 49,57

Superficie abusiva piano primo = 8,74 – 4%(8,74) = 8,39

Superficie abusiva sottotetto= 63,98 – 4%(63,98) = 61,42

Superficie totale abusiva da sanare= 49,57 + 8,39 + 61,42=119,38

Costo comma 2 = 2 * Costo di produzione attualizzato parte abusiva= 2 * 660,21 * 119,38= € 157.631,74 €

In più va considerata la sanzione amministrativa:

Costo Sanzione amministrativa= € 516,00

Per cui abbiamo un costo sanatoria complessivo pari a:

COSTO SANATORIA= costo comma 2+ costo sanzione amministrativa= 158.147,74.

NB:

- L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 380/01;
- LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VARIA TRA IL 1991 E 1993.
- SI E' USUFRUITO DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/1994.;
- LA DATA DELLE RAGIONI DEL CREDITO RISALE AL 24/11/2009 GIUSTO DECRETO INGIUNTIVO IN ATTI DELLA PROCEDURA RG 152/2017;
- NON RISULTA L'ESISTENZA DI UN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

NB: DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE IMPORTANTI ED EVIDENTI SONO LE MODIFICHE APPORTATE ALLA STRUTTURA RISPETTO LE CONCESSIONI INIZIALI, PER CUI UN EVENTUALE PROGETTO IN SANATORIA NON PUÒ PRESCINDERE DA UNA PRELIMINARE VERIFICA STRUTTURALE DELL'INTERA PARTICELLA 383 E DI UNA CONSEGUENTE AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL SERVIZIO TECNICO REGIONALE.

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobileLotto n. 2

Il lotto n. 2 è abitato attualmente

rl:

- L'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

In riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montepaone in zona Litoranea per abitazioni di tipo ville e villini, abbiamo un valore di 5,20 €/mq x mese.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CT (CATANIA)

Comune: MONTICATA

Paese/area: Litoranea (ZONA LITORANEA)

Codice di zona: 01

Motivazione richiesta: n.c.

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

per cui abbiamo un valore di locazione mensile pari a:

$$VL \text{ (Valore di locazione mensile)} = 5,20 \times \text{Superficie commerciale} = 5,20 \times 227,99 = 1.185,55$$

Inoltre visto che l'immobile è occupato da soggetto terzo senza alcun titolo, si procede alla determinazione di una indennità di occupazione, da richiedere al terzo occupante, in misura ridotta del 25% considerando, l'impegno da parte dell'occupante di immediato rilascio dell'immobile alla richiesta degli organi della procedura, e considerando, l'esigenza di assicurare lo stato di conservazione dell'immobile, Quindi si ha:

$$\text{Valore indennità di occupazione ridotta} = \text{€/mese } 1.185,55 - 25\% = \text{€/mese } 889,16$$

QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.Lotto n. 2

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 2 è gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

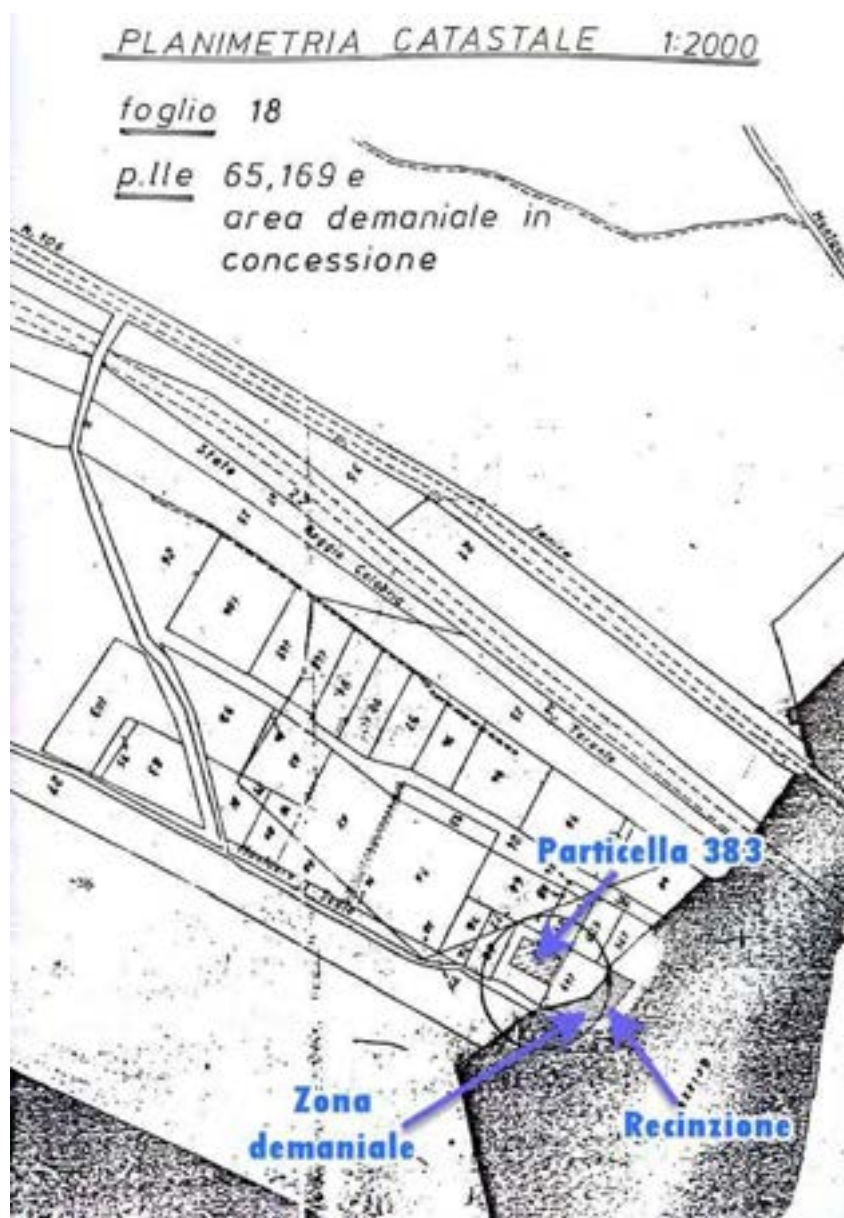
- ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 2/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 109920 del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico.
- Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
- Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
- Nessun regolamento condominiale;
- Nessun atto di servitù;

Si evince inoltre:

- **PRESENZA DI ABUSI E/O DIFFORMITA' RISPETTO I TITOLI ABILITATIVI IN ATTI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI AL PUNTO N. 6. L'EVENTUALE COSTO PER SANARE GLI ABUSI E' STATO CALCOLATO IN EURO 158.147,74.**
- **PIU' LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE AMMONTA A EURO 3.810,85, CIFRA QUEST'ULTIMA DA PAGARE O PER IL CONDONO DELLA PARTICELLA 383 SUB 11 O PER LA PARTICELLA 383 SUB 12. (NB: ALLE CIFRE SOPRA INDIVISUATE VANNO AGGIUNTE GLI EVENTUALI COSTI DI PROGETTAZIONE EFFETTUATA DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO. TALI COSTI POSSONO ESSERE CONSIDERATI NON MENO D € 15.000,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE).**
- **PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI AL PIANO TERRA E SOTTOTETTO, LA CUI RISOLUZIONE HA UN COSTO PER UN PROFESSIONISTA PARI A € 600,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE. LA CIFRA DI € 158.147,74 + € 3.810,85 + 624,00 = € 162.582,59 VERRA' DETTRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA.**

QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

A seguito delle verifiche effettuate si può affermare che la particella 383 sub 11 non ricade in zona demaniale, è altresì necessario sottolineare come la concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991 sia stata rilasciata, per quanto riguarda le opere di recinzione, a fronte di un contratto di concessione stipulato con il ministero delle finanze. Infatti la concessione prevedeva, tra le altre cose, la realizzazione di una recinzione a nord della particella 383 che avrebbe racchiuso una zona demaniale fluviale. Tale contratto in atti è scaduto dal 1996.



N°246 di repertorio- -..

-----CONTRATTO CONCESSIONE DEMANIALE-----

L'anno millenovecentonovanta il giorno 21-----

del mese di MAGGIO nei locali dell'ufficio del

Registro di SOVERATO, tra i sottoscritti:

Signor SODARO Roberto, Direttore Titolare dell'Ufficio

suddetto, nella qualità di rappresentante del Ministero

delle Finanze-Direzione Generale del Demanio all'uopo

autorizzato dall'Intendenza di Finanza di Catanzaro,

con nota nr/ 3/15196 Rep.3° del 21/03/1990-----

codice fiscale n°80193210582; -----

Il Signor [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ed è divenuti al seguente contratto di concessione:

Il Signor Sodaro Roberto nella sua qualità, concede in

fitto al [REDACTED]

una superficie di terreno demaniale di mq. 560 circa

ad uso giardino al servizio esclusivo di abitazione

privata sito in agro di Montepaone, in destra del

torrente Grizzo, riportato nel N.C.T. al foglio 18-

a valle della SS.106

ART.2-	-34/05/90
La durata della concessione è di anni SEI (6)	
e decorrerà dal 01/05/1990 e verso il pagamento	
del canone annuo di lire 1.500.000 (Unmilibnecinque	
centomila) da pagarsi ed annua	
in rate anticipate.	
Art.3-	
Detto canone per quanto si riferisce al periodo:	
01/05/1990 al 30/04/1991 - oltre al periodo 24/04/1990	
30/04/1990	
è stato pagato dalla ditta concessionaria con ordine	
di incasso nr. 90000642 del 21/05/1990	
Art. 90000000	Campione II° Categoria Demanio.
Art.4-	
Alla scadenza, la presente concessione potrà essere	
rinnovata per un periodo di eguale durata, previa pre-	
sentazione di domanda di convalida in carta legale, da	
presentarsi all'Ufficio competente e prima di SEI (6)	
mesi dalla scadenza della concessione in atto. oltre	
Art.5-	
Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a	
carico della ditta concessionaria.	
Nelle approvazioni e nei documenti	
A garanzia degli obblighi contrattuali che viene ad	
assumere col presente contratto la ditta concessionaria	

ria ha depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti
di Catanzaro a titolo cauzionale, la somma di lire
1.500.000 (Un milione cinquecentomila) giusta quietanza
nr. 246 del 15/05/1990, posizione nr. 72865, che sarà
restituita, ove nulla osti al termine della conclusione.

Letto approvato si sottoscrive:



QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 2, ricadenti nel comune di Montepaone, ***non sono gravati*** da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'immobile identificato con il Lotto n. 2:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese se non quelle normali di una singola civile abitazione;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

V_m = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a €

62,4 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione massimo per abitazioni di tipo ville e villini della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTEPAONE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA UTTORANEA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni vari

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 10% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 3,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 2 la superficie commerciale calcolata è:

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 2

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/11	TERRA	116,01
18	383/11	PRIMO	55,95
18	383/11	SOTTOTETTO	56,03

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

mq 227,99

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=227,99 mq

Reddito unitario: € 62,40 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 227,99 x € 62,40 = € 14.226,58

Reddito annuo netto: € 14.226,58 – (14.226,58 x 10%) = € 12.803,92

Saggio di capitalizzazione: 0,03

VALORE : € 12.803,92/ 0,03 = € 426.797,33

Diconsi euro Quattrocentoventiseimilasettecentonovantasette /33

SI RICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 1.872,00

PREZZO A BASE D'ASTA = VALORE – COSTI SANATORIA = € 426.797,33 - € **162.582,59** =
€ 264.214.74

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 832,00
comprensivo di cassa previdenziale.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 264.214.74– 832,00 = € 263.382,74

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 2 = € 263.382,74

QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 non rientra nel caso di quota indivisa.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]
soggetto esecutato nella procedura 152/2017.

➤ **RELAZIONE LOTTO N. 3**

QUESITO N. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE

FOGLIO	P.LLA	NOMINATIVO	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTA
18	383/12			PROPRIETA'	1/1

Tab n. 1: Diritti reali comune di Montepaone

NB: IL DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CORRISPONDE A QUELLO IN TITOLARITA' DELL'ESECUTATO IN FORZA DELL'ATTO DI ACQUISTO TRASCRITTO IN SUO FAVORE

NB: L'OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E' LA PARTICELLA IDENTIFICATA NELLA TABELLA N. 1, AL RIGUARDO SI PRECISA LA PRESENZA DI "DIFFORMITA' SOSTANZIALI" DELLA SITUAZIONE DI FATTO RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Per una migliore individuazione si riportano di seguito le sovrapposizioni tra ortofoto e planimetrie catastali dei beni pignorati

LOTTO N. 3 COMUNE DI MONTEPAONE



Figura n.1: Sovrapposizione ortofoto - planimetria catastale lotto n. 3

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) – Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Come si può notare dalla figura n. 1 il lotto n. 3 confina a sud con la particella identificata catastalmente al NCEU del Comune di Montepaone al foglio 18 mappale n. 383 sub 11, ad est con via degli Oleandri e ad ovest con la particella del NCEU n. 99.

QUESITO N. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

LOTTO N. 3

Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/12



Foto n. 1: Prospetto principale plla 383/12

Il bene sottoposto a pignoramento e identificato dal sottoscritto come Lotto n. 3 è situato nel comune di Montepaone in via degli Oleandri al civico 20. E' la parte centrale di una villa a schiera costituita

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

da tre piani fuori terra separata dal mare proprio da via degli Oleandri.

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'agenzia del territorio di Catanzaro e lo stato dei luoghi accertato durante il sopralluogo si evincono diverse difformità, minime al piano terra e primo ma sostanziali e importanti soprattutto al piano secondo sottotetto.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un ampio giardino dal quale si accede all'interno della struttura, il piano terra è costituito da un'ampia sala da pranzo – soggiorno, da una cucina anch'essa molto ampia e da un atrio prospiciente alla stessa. Dalla sala da pranzo e dalla cucina si accede rispettivamente ad un ripostiglio e ad un wc; dalla sala da pranzo – soggiorno attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano primo. Quest'ultimo è costituito da un ampio balcone, da tre camere da letto e da wc. Sempre attraverso una scala in cemento armato si raggiunge il piano sottotetto costituito da balcone dal lato est, da tre camere da letto, cabina armadio e wc.

L'immobile in oggetto si presenta in ottime condizioni sia per quanto riguarda le finiture che per quanto riguarda la manutenzione delle stesse. Per tutti i piani descritti precedentemente abbiamo intonaci tirati a fino, pavimentazione in gres porcellanato, infissi di finestre alcune in alluminio e altre in legno, porte in legno tamburato, rivestimenti bagni in perfetto stato di manutenzione. Impianti elettrico e idrico – sanitario a norma e funzionanti regolarmente. E' presente a piano terra impianto di condizionamento mentre ai piani superiori sono installati diversi condizionatori. La qualità dei materiali pavimentazione, rivestimenti, infissi di porte e finestre insieme alle finiture in generale è di un livello qualitativo medio alto. Dalle ricerche effettuate non è stato riscontrato alcun Attestato di Prestazione Energetica la cui redazione ha un costo pari a € 800,00 oltre cassa previdenziale.

Rispetto il rilievo effettuato nel 2018 si è potuto riscontrare a piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata attraverso delle pareti in cartongesso e la posa di una pavimentazione plastificata simil legno poggiata su quella esistente. Al piano primo si è potuto riscontrare a differenza del 2018 la ristrutturazione del WC e sempre la posa di pavimentazione simil legno poggiata su quella esistente. Analogamente agli altri piani anche nel sottotetto, rispetto alla rilevazione effettuata nel 2018 è presente una nuova pavimentazione simil legno da 1 cm poggiata su quella esistente.



Foto n. 2: Particolare diversa distribuzione piano terra – pavimentazione simil legno



Foto n. 3: Particolare diversa distribuzione piano terra – pavimentazione simil legno

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu



Foto n. 4: Particolare ristrutturazione bagno piano primo



Foto n. 5: Particolare pavimentazione piano primo

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu



Foto n. 6: Particolare pavimentazione piano sottotetto

CALCOLO SUPERFICI

PIANO TERRA

Figura n. 2 Calcolo superfici

Sala pranzo - Soggiorno	mq	55,41
Cucina	mq	29,32
Rip. 1	mq	4,78
Wc	mq	4,53
Rip. 2	mq	5,72
Atrio	mq	29,92
Giardino	<u>mq</u>	<u>76,66</u>
SUPERFICIE NETTA	mq	206,34
SUPERFICIE LORDA	mq	226,22

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Terra/Sala pranzo - Soggiorno	55,41	100%	55,41
18	383/12	Terra/ Cucina	29,32	100%	29,32
18	383/12	Terra/Rip. 1	4,78	35%	1,67
18	383/12	Terra/Wc	4,53	100%	4,53
18	383/12	Terra/ Rip. 2	5,72	35%	2,00
18	383/12	Terra/Atrio	29,92	10% fino a 25mq oltre 2%	0,60
18	383/12	Terra/Giardino	76,66	10% fino a 25mq oltre 2%	1,53

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT

95,06

PIANO PRIMO**PIANO PRIMO**

SCALA 1:100

H=2,70

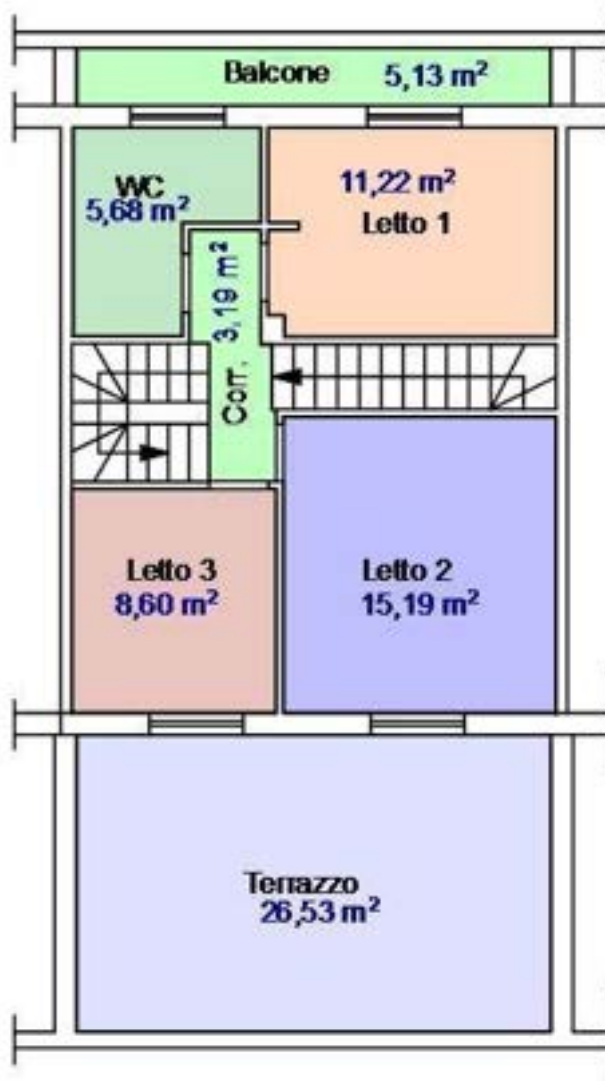


Figura n. 3: Calcolo superfici

Letto 1	mq	11,22
Letto 2	mq	15,19
Letto 3	mq	8,60
Corr.	mq	3,19
WC	mq	5,68
Balcone	mq	5,13
Terrazzo	<u>mq</u>	<u>26,53</u>
SUPERFICIE NETTA	mq	75,54
SUPERFICIE LORDA	mq	98,44

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Primo/Letto 1	11,22	100%	11,22
18	383/12	Primo/Letto 2	15,19	100%	15,19
18	383/12	Primo/Letto 3	8,60	100%	8,60
18	383/12	Primo /Wc	5,68	100%	5,68
18	383/12	Primo / Corr.	3,19	100%	3,19
18	383/12	Primo /Balcone	5,13	25%	1,28
18	383/12	Primo /Terrazzo	26,53	25%	6,41

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 51,57

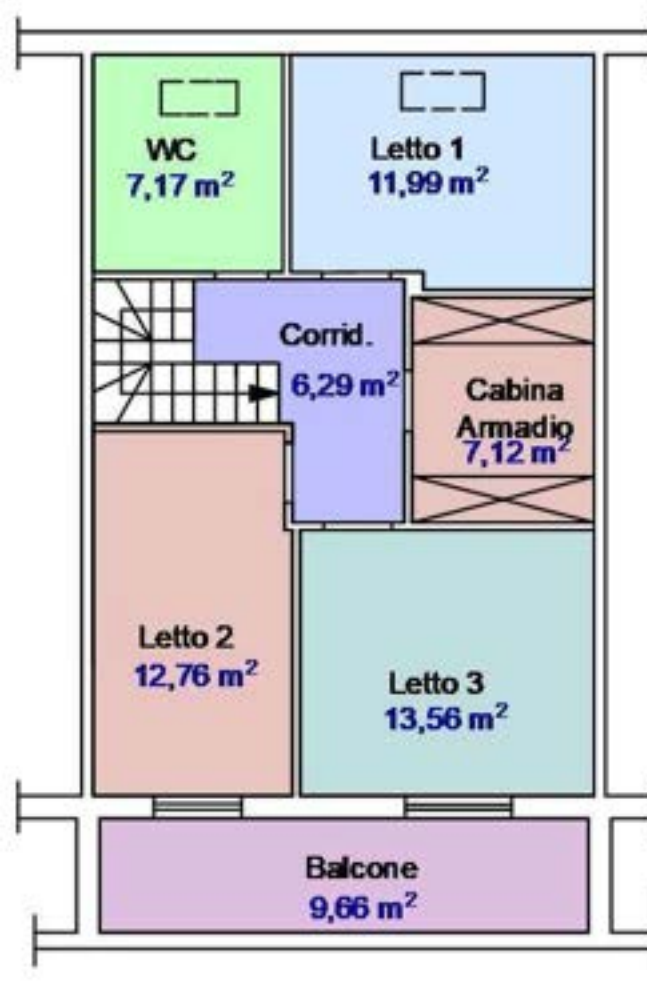
PIANO SOTTOTETTO**PIANO SOTTOTETTO****SCALA 1:100****H=2,40**

Figura n. 4: Calcolo superfici

Letto 1	mq	11,99
Letto 2	mq	12,76
Letto 3	mq	13,56
Corr.	mq	6,29
WC	mq	7,17
Cabina armadio	mq	7,12
Balcone	<u>mq</u>	<u>9,66</u>
SUPERFICIE NETTA	mq	68,55
SUPERFICIE LORDA	mq	84,05

La superficie commerciale del piano terra viene di seguito determinata:

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	Superficie	Incidenza (%)	Sup. Commerciale mq
18	383/12	Sottot./Letto 1	11,99	100%	11,99
18	383/12	Sottot./Letto 2	12,76	100%	12,76
18	383/12	Sottot./Letto 3	13,56	100%	13,56
18	383/12	Sottot./Wc	7,17	100%	7,17
18	383/12	Sottot./ Corr.	6,29	100%	6,29
18	383/12	Sottot./Balcon e	9,66	25%	2,41
18	383/12	Sottot./Cabina armadio	7,12	35%	2,49

SUPERFICIE COMMERCIALE TOT 56,67

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 3

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/12	TERRA	95,06
18	383/12	PRIMO	51,57
18	383/12	SOTTOTETTO	56,67

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq 203,3

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

QUESITO N. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

LOTTO N.3

NCEU Comune di Montepaone FOGLIO	P.LLA
18	383/12

NB: L'IMMOBILE INDIVIDUATO AL NCEU DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLA 383 E' STATO REALIZZATO SU UN TERRENO IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL NCT DEL COMUNE DI MONTEPAONE AL FOGLIO 18 P.LLE 65 E 169. DI SEGUITO VIENE EVIDENZIATA, ATTRAVERSO I CERTIFICATI CATASTALI E ATTRAVERSO COPIA DEL FRONTESPIZIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, LA STORIA DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI STALETTI'. PER TALI UNITA' IMMOBILIARI RISULTA:

- ESATTA CORRISPONDENZA FORMALE TRA DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE CON LE RISULTANZE CATASTALI;
- NON VI SONO VARIAZIONI RICHIESTE DALL'ESECUTATO O DA TERZI O DISPOSTE DALL'UFFICIO CHE SIANO INTERVENUTE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEI DATI RIPORTATI CORRETTAMENTE NEL PIGNORAMENTO;
- VI SONO DIFFORMITA' TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI CON LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE AL PIANO TERRA ED IN PARTICOLARE AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO DOVE VI E' UNA DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA CHE E' COMPLETAMENTE ASSENTE IN PLANIMETRIA CATASTALE. TALE SITUAZIONE DI DIFFORMITA' VERRA' MEGLIO EVIDENZIATA DI SEGUITO.
- IL COSTO PER ELIMINARE LE DIFFORMITA' TRA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E SITUAZIONE CATASTALE CONSISTE IN UN DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, QUESTO SARA' POSSIBILE SE E SOLO SE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO L'IMMOBILE RISULTA REGOLARE (VEDI QUESITO N. 6) IL COSTO PER UN DOCFA E' DI € 600,00 OLTRE CP COME PER LEGGE.



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Dati della richiesta	Comune di MONTESANO (Codice I 586)
Cateto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 383 Sub.: 12

INTRODUCTION

(b) Proprietary

Printed on demand by www.bimboeditore.it dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria (Classe/Consistenza)	Superficie Catastrale	Rendita	
1		18	383	12			A/7	U 8,5 vanli	Entre 746,38	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in valore dei dati di ingegneria.
Indirizzo COSTANTINA BIELLA n. 12 Piano S-1 + 2										
Nota Verifica la classe con protocollo n. C200344079 del 02/03/2008				Partita		Mist. 08				
La classe di destinazione è quella prevista (classe 701/94)										

Maggioli Termini Correlati

Codice Comune 756 - Foglio 18 - Particella 103

Simulazione dell'Unità immobiliare dal 14/02/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Com.	Micro Zona	Categoria	Classe (Continenza)	Superficie Computata		Rendita
1		18	343	12			A/7	U	8,5 vari	Euro 746,28	VALUTAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/01/2006 Prot. n. C/2005/7034 in data del 14/01/2006 VALUTAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3420 L/2004)

Data: 21/05/2025 Ora: 10.16.02 FINE

Visura n.: T129983 Pag. 2



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 21/05/2025

Stadica	Visualizza su corso con protocollo n. C201196/00 dal 22/11/2005	Partita	Modulo
Annotazioni	di cui: documento e studio archiviati (dati: 781.94)		

Mappali Territori Correlati
Codice Comune T964 - Foglio 18 - Particella 383

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mono Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Circond.		Rendita
1		18	383	12			A/2	U	8,5 vani		Euro 658,48	AMPLIAMENTO dal 22/11/2005 Protocollo n. C261196/70 in atti dal 22/11/2005 AMPLIAMENTO (n. 10603/1/2005)
Indirizzo COSTANTINA BELLA n. 11 Posse T-1-2												
Stadica		Classamento e studio proposti (dati: 781.94)				Partita		Modulo				
Annotazioni												

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
1	[REDACTED]	AMPLIAMENTO dal 22/11/2005 Partita n. C201196/00 in atti dal 22/11/2005 AMPLIAMENTO dal 22/11/2005 AMPLIAMENTO dal 22/11/2005	[REDACTED]
DATI			DATI DI CLASSAMENTO

Per ulteriori variazioni richiedere la visura storica dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 18 Particella 383 Subalmeno 1; Foglio 18 Particella 383 Subalmeno 2;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenze e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Catanzaro

Decreto ministeriale n. 2/2013 del 22/11/2013
Pianificazione di s.l.u. in Comune di Montebello
Contrada Brucoli

Identificatore Catastale:
Sezione: 18
Foglio: 183
Particella: 383
Subalterno: 12

Completata da:
Mellina Nicola
Trovato all'albo:
Domenici
Prov. Catanzaro

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 31/05/2025 - n. T38997 - Richiedente: DSTFPP73H25C352D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

Data: 31/05/2025 - n. T38997 - Richiedente: DSTFPP73H25C352D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
 PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

COMUNE DI BOZZADU
 PROVINCIA DI CATANZARO

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Concessione N. 45 Pratica Edilizia N. 15 Protocollo N. _____

IL SINDACO

CODICE FISCALE:

Vista la domanda di:

<p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p>
-------------------	-------------------

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[Redacted]

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto e catasto al foglio 18
 mapale n. 163-55, i lavori di: costruzione di n.3 villette a schiera

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 64 in data 11.11.1986;

Visto il benestare del Genio Civile di CATANZARO N. 5776

in data 13.6.1988; ~~Visto il parere del Legale del Comune;~~

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante attorno per il contenimento del consumo energetico per usi terzi negli edifici nonché il relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n. 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordinario, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alle seguenti:

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) - Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell: 3403369853
 P.I. 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it - Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

Data: 31/05/2025 Ora: 19.04.19 Segue
Visura n.: T85254 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONTEPAONE (Codice:F586)
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO
	Foglio: 18 Particella: 65

Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	18	65		-	SOPPRESSO	00 00			TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)
Notifica						Partita			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
Foglio 18 Particella 169 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	18	65		-	INCOLT PROD U	06 84		L. 137 L. 68	FRAZIONAMENTO del 14/04/1988 in atti dal 22/01/1995 (n. 8.1/1988)
Notifica						Partita	1990		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:18 Particella:220 ;



Ufficio Provinciale di Catanzaro
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

Data: 31/05/2025 Ora: 19:04:19 pag. 2 Segue

Visura n.: T85254 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

R.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Poss.	Qualità Classe	Superficie(m ²) la sua es.	Dacia	Radice	
1	18	68		-	ENCOLY PROOD	07 54		Dominante L. 181	Agraria L. 79
								Impianto meccanografico del 06/07/1945	
Totale n. 1188									

L'investizione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

R.	DATI ANAGRAFICI	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 01/01/1999
Atto del 08/05/1991 Pubblico ufficiale NOTGENERE Rapporto n. 64/56 Sede CANTANARO (Cz) Regolarizzato - Volturno n. 504/171991 in atti dal 19/11/1999		

Situazione degli intestati dal 03/10/1990

R.	DATI ANAGRAFICI	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 08/05/1991
Atto del 03/10/1990 Pubblico ufficiale NOTGENERE Rapporto n. 18348 Sede SOVERATO (Cz) Regolarizzato - Volturno n. 6883/171990 in atti dal 19/11/1999		

Situazione degli intestati dal 09/05/1988

R.	DATI ANAGRAFICI	DATI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in ragione di comunione legale del bene fino al 01/10/1990
2	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in ragione di comunione legale del bene fino al 01/10/1990
3	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in ragione di comunione legale del bene fino al 01/10/1990
4	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in ragione di comunione legale del bene fino al 01/10/1990
5	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in ragione di comunione legale del bene fino al 01/10/1990
6	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in ragione di comunione legale del bene fino al 01/10/1990

Data: 31/05/2025 Ora: 10.04.19 Fine

Visura n.: 785254 Pag: 3



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2025

DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/05/1988 Pubblico ufficiale GALLELLI ROSA Sole SOVVEZATO (C2) Repertorio n. 13880 - Un Sole SOVVEZATO (C2) Registrazione Volume I n. 412 registrato in data 27/05/1988 - p. G. 0288 1/1988 in data del 22/05/1995	
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4 - fino al 09/05/1988
2			(1) Proprietà 2/4 - fino al 09/05/1988
3			(1) Proprietà 1/4 - fino al 09/05/1988
DATI DERIVANTI DA		Registrazione meccanografica del 09/07/1983	

Visura telematica
* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025

Data: 02/06/2025 Ora: 9.59.42
Visura n. T18703 Pag. 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di MONTEPAONE (Codice:F586)
Catasto Terreni	Provincia di CATANZARO Foglio: 18 Particella: 169

Numero di mappa soppresso dal 07/12/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario
1	18	169		-	SOPPRESSO	00 00		TIPO MAPPALE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 (n. 4896.1/1999)
Notifica						Partita		

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 18 Particella 65 ; Foglio 18 Particella 383 ; Foglio 18 Particella 384 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	18	169		-	INCOLT PROD U	04	00		L. 80	L. 40	Impianto meccanografico del 09/07/1985
Notifica					Partita		2379				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Data: 02/06/2025 Ora: 9:59:42
Visura n.: T18703 Pag: 2



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/06/2025

Situazione degli intestati dal 08/05/1991

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 01/01/1999
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 03/10/1990

N	DATI ANAGRAFICI	Codice fiscale	DIRETTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 08/05/1991
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			
[REDACTED]			

Situazione degli intestati dal 09/05/1988

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare proprietario per 1/3 in regime di comunione legale del bene fino al 03/10/1990
A) del 05/05/1988 Tribunale di GALLIEROSA Sede SOVRATO (CZ) Registro n. 13840 - UR Sede SOVRATO (CZ) Registro n. 437 registrato in data 27/05/1988 - Materiale n. 438598 in data del 04/05/1988			
DANI DERIVANTI DA			

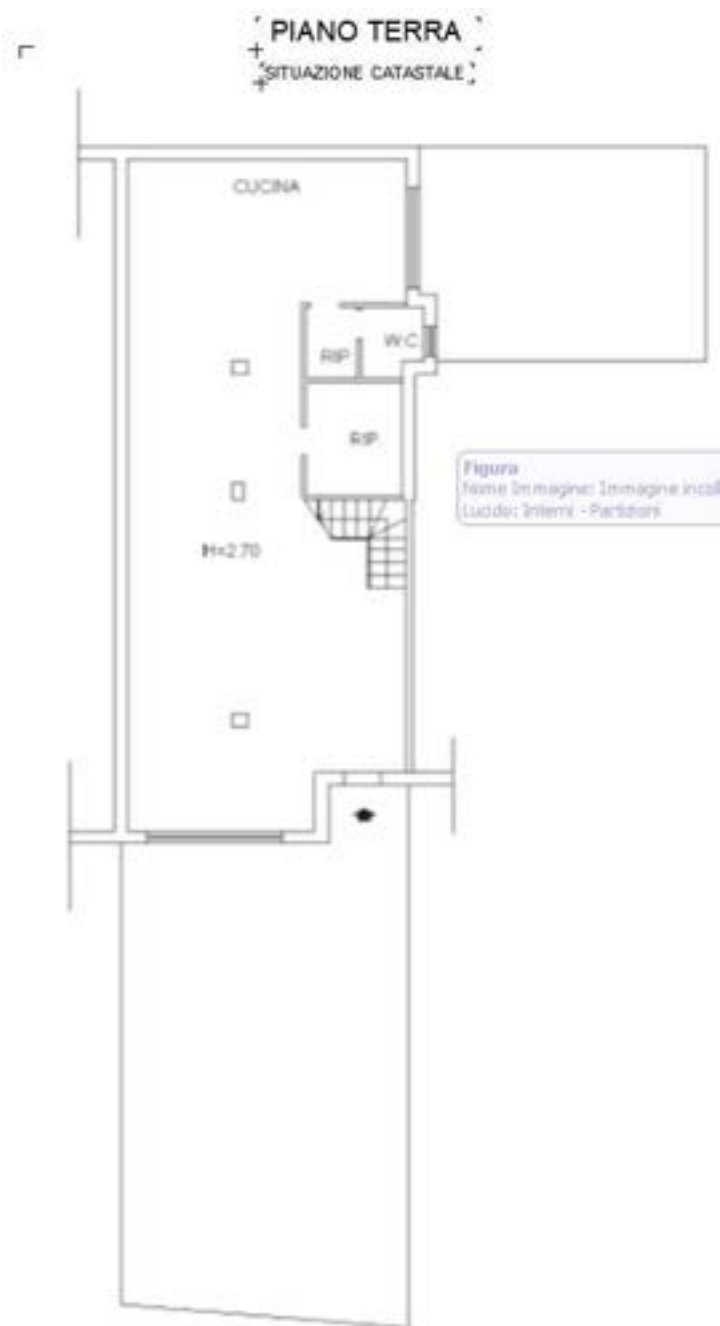
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 09/05/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà 1/2 fino al 09/05/1988
DATI DERIVANTI DA			
[REDACTED]			

pagato il 09/05/1988

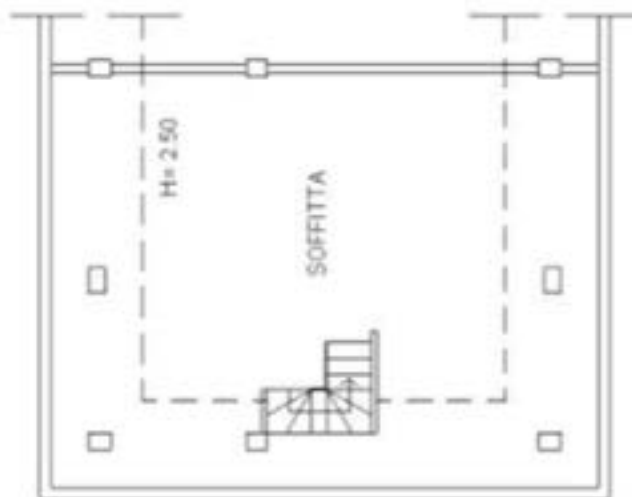
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

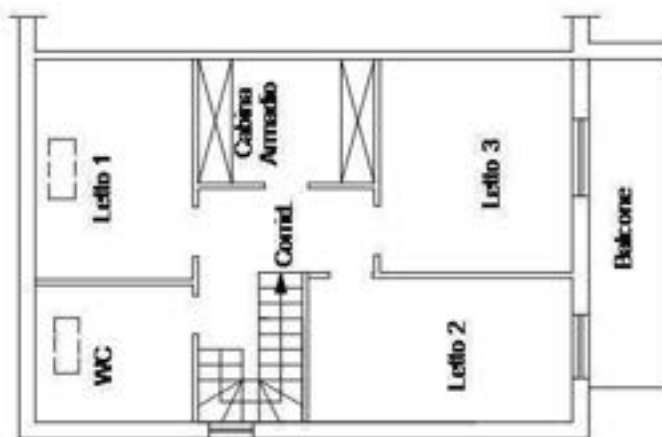
DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

DIFFORMITA' PLANIMETRIA REALE / PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO SOTTOTETTO

PIANO SOTTOTETTO
SITUAZIONE CATASTALE

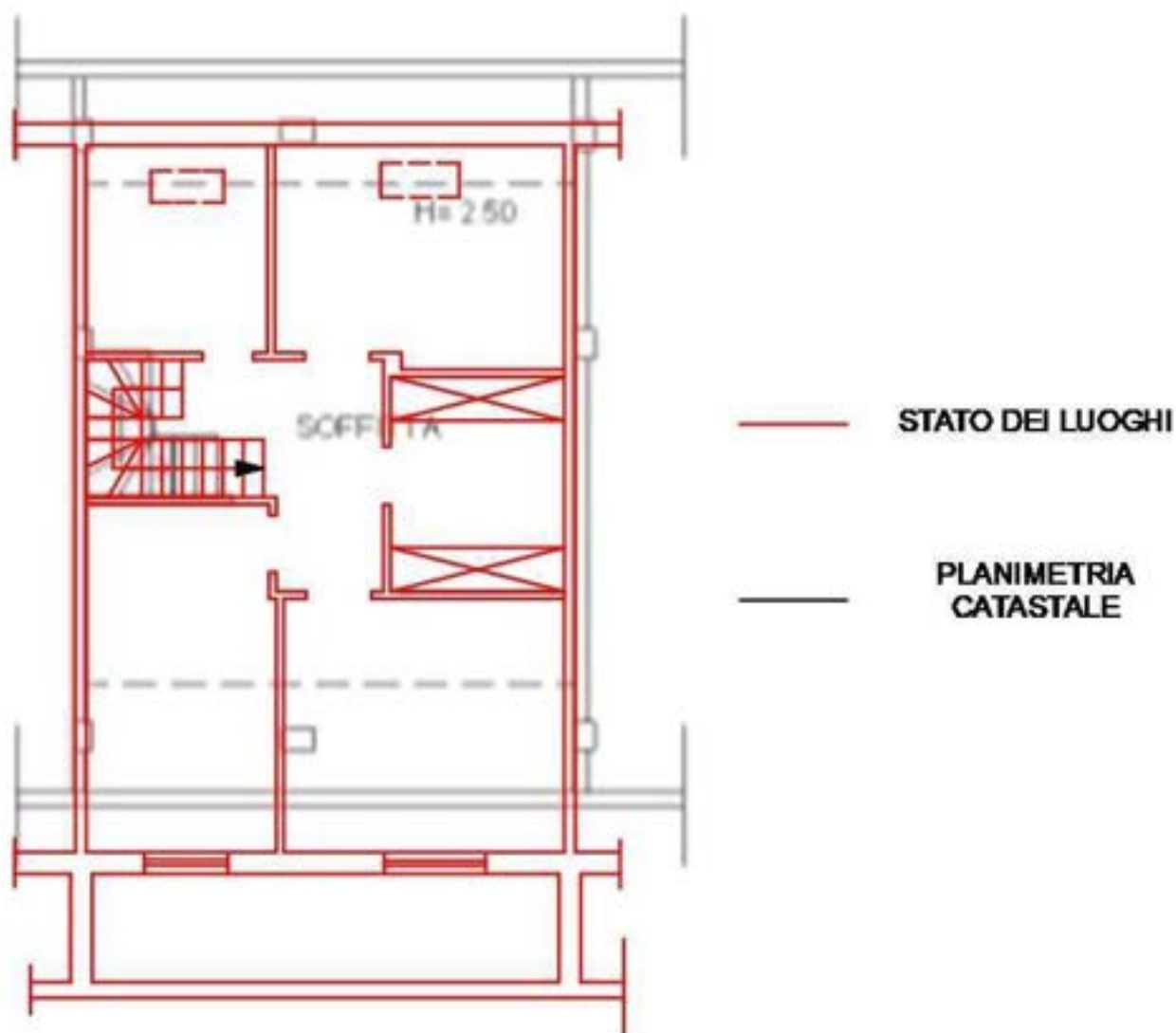


PIANO SOTTOTETTO
SITUAZIONE REALE



The image shows a detailed architectural floor plan of a house, divided into two main sections: the ground floor (STATO DEI LUOGHI) and the upper floor (PLANIMETRIA CATASTALE). The ground floor features a kitchen (CUCINA) at the top left, a living and dining area (SALA PRANZO SOGGIORNO) at the bottom left, a garden (GIARDINO) at the bottom, a bathroom (WC) in the center, and two bedrooms (RIP.1, RIP.2) on the right. The upper floor shows a large living area (ALTRA PROPRIETA) and a staircase. The plan is oriented with North at the top, indicated by a compass rose.

**PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI
PLANIMETRIA CATASTALE**



QUESITO N. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO N. 3: Piena ed intera proprietà di villetta a schiera ubicata nel comune di Montepaone alla via degli Oleandri n. 20, composta da piano terra con un'ampia sala da pranzo – soggiorno, ripostiglio doppio, wc e da una cucina altrettanto spaziosa da cui si accede ad un ampio cortile intero, piano primo con un ampio balcone, tre camere da letto e da wc, piano secondo sottotetto con balcone, tre camere da letto, cabina armadio e wc. L'unità immobiliare è servita anche da un ampio giardino. Confina a Sud con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 383 sub 11, ad Est con via degli Oleandri e ad Ovest con la particella identificata al NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappale n. 99. L'immobile è riportato al **NCEU del comune di Montepaone al foglio n. 18 particella 383 sub 12**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale solo per il piano primo mentre vi è parziale difformità planimetrica a piano terra e completa difformità per il piano secondo sottotetto. Vi è concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 e una ulteriore concessione edilizia n 33 del 17/07/1991, cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine al piano terra, primo e secondo sottotetto. Vi sono due richieste di condono la 1378 dell'01/03/1985 e la 2084 del 31/03/1995 non ancora approvate da parte dell'ufficio tecnico comunale.

PREZZO BASE: € 259.662,17



QUESITO N. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignoratoNCEU comune di Montepaone foglio n. 18 particella 383 sub 12

L'immobile al NCT del comune di Montepaone al n. 383 è un ente urbano edificato sulle particelle di terreno che originariamente erano identificate al NCT del comune di Montepaone al foglio 18 mappali 169 e 65. Per queste particelle abbiamo (vedi allegato catastale):

foglio 18 particella 65

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

foglio 18 particella 169

Da Proprietà	A Proprietà	dal	Tipo atto
		08/05/1991	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/05/1991 Trascrizione in atti dal 23/06/1993 Repertorio n.: 64156 Rogante: GEMINI MARIA GRAZI Sede: CATANZARO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 8510.1/1991)

NB: L'ATTO TRASLATIVO INTER VIVOS AVENTE REPERTORIO N. 64156 DEL 08/05/1991
E' STATO ALLEGATO NELLA RELAZIONE PERITALE DEPOSITATA NEL 2018

QUESITO N. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

LOTTO N. 3

In relazione all'art. 172 bis (numeri 7,8 e 9) dis. Att. Cpc possiamo affermare che l'immobile:

- A. Risulta difforme e/o abusivo in diverse parti rispetto ai titoli abilitativi in atti presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone. Si verificherà di seguito la possibilità o meno di sanatoria e gli eventuali costi della stessa. Come sarà evidenziato successivamente sono presenti in atti all'ufficio tecnico del comune di Montepaone due istanze di condono edilizio.
- B. Non è gravato da censo, livello o uso civico;
- C. Le spese fisse di gestione risultano essere quelle di un generico immobile adibito a civile abitazione e quindi non esistono spese straordinarie da affrontare né spese condominiali.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '80 in virtù della concessione edilizia n. 45 del 16/11/1988 che riguardava lavori di *“costruzione di n. 3 villette a schiera”* e a seguire della concessione edilizia di variante in corso d'opera n. 33 del 10/07/1991 per lavori di *“costruzione di un tetto e di una recinzione ad un fabbricato sito in località Bricà”*. Di seguito si riportano le planimetrie di confronto tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto relativo alla concessione 45 del 16/11/1988.

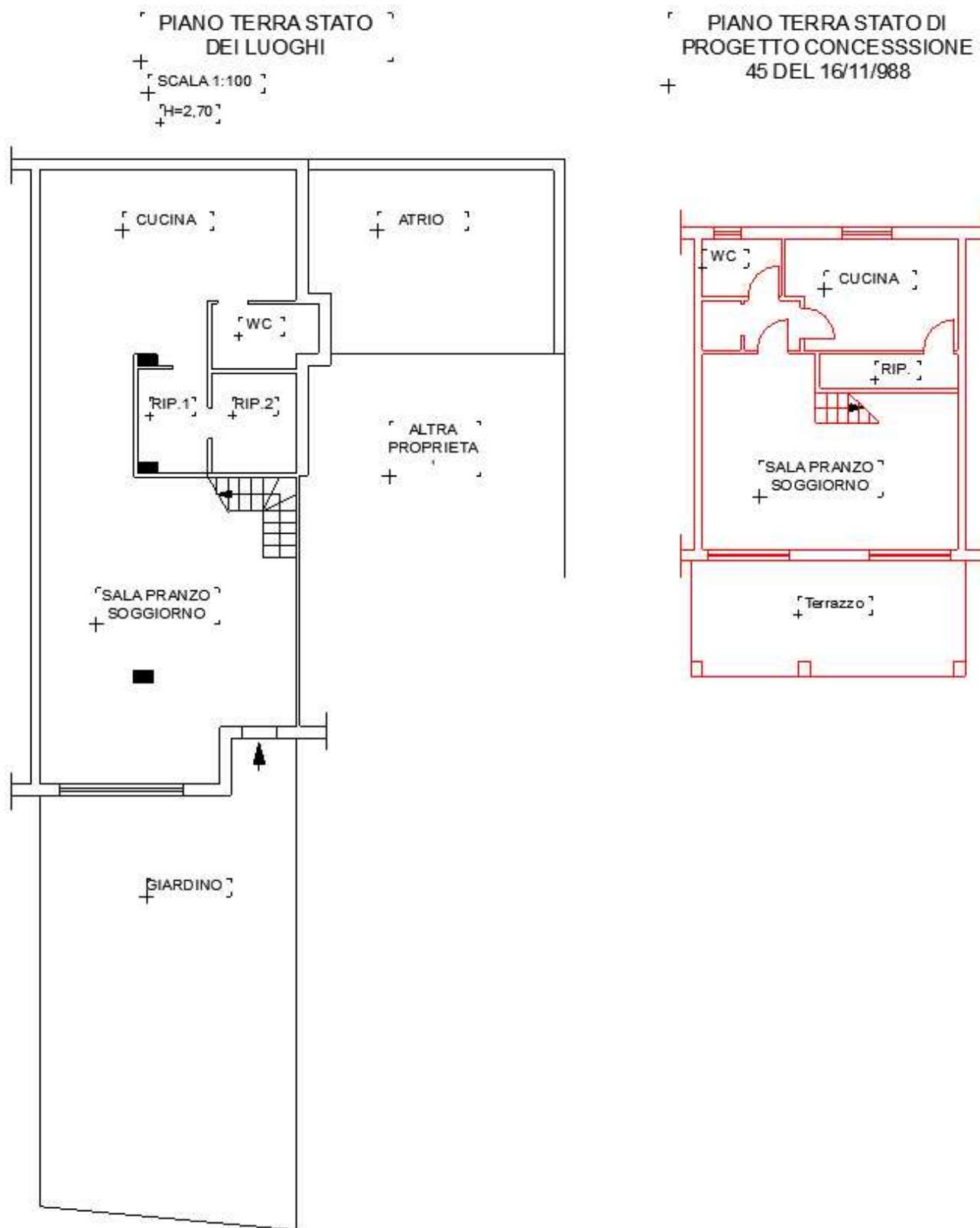


Figura n. 5: Raffronto piano terra

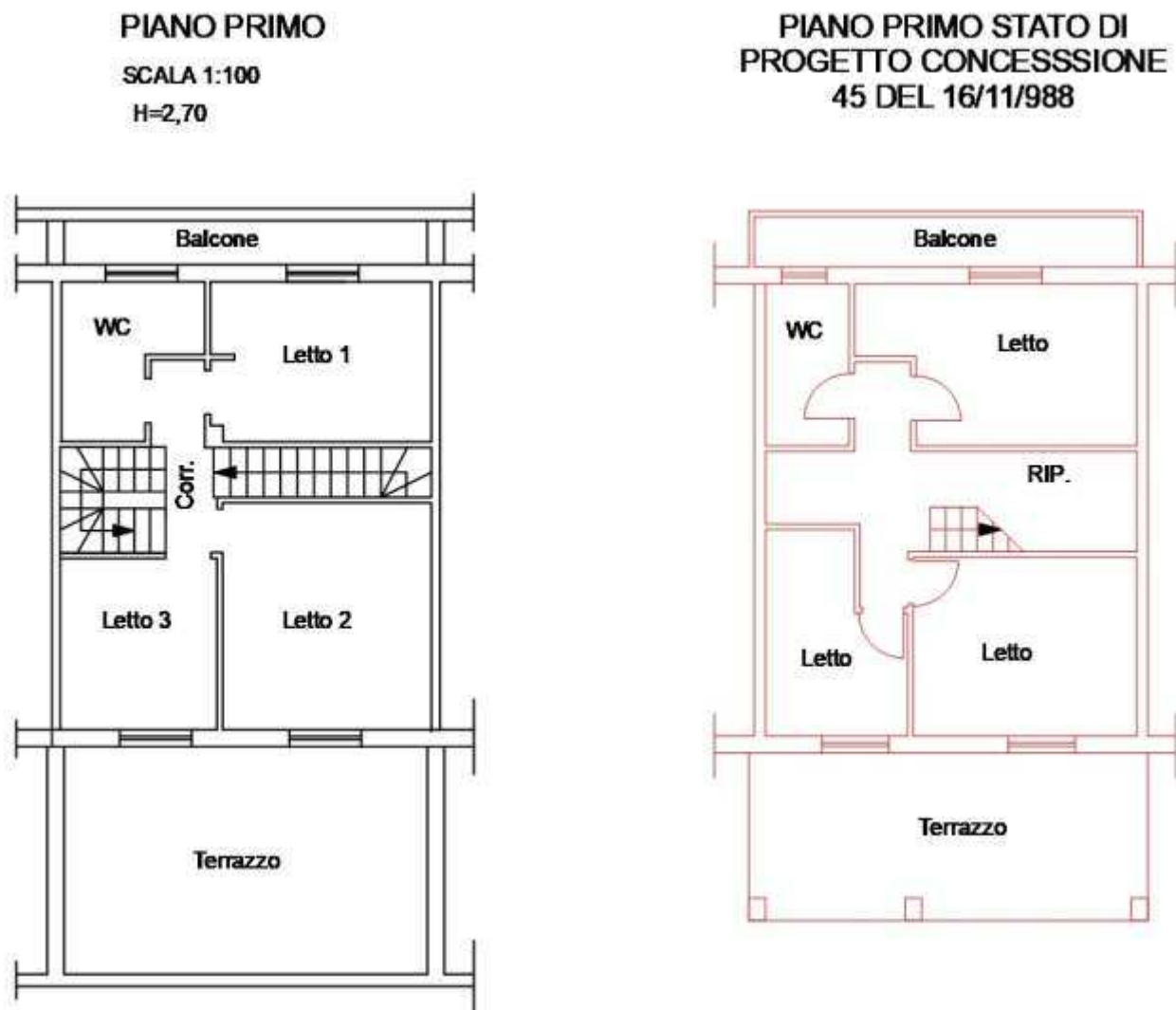
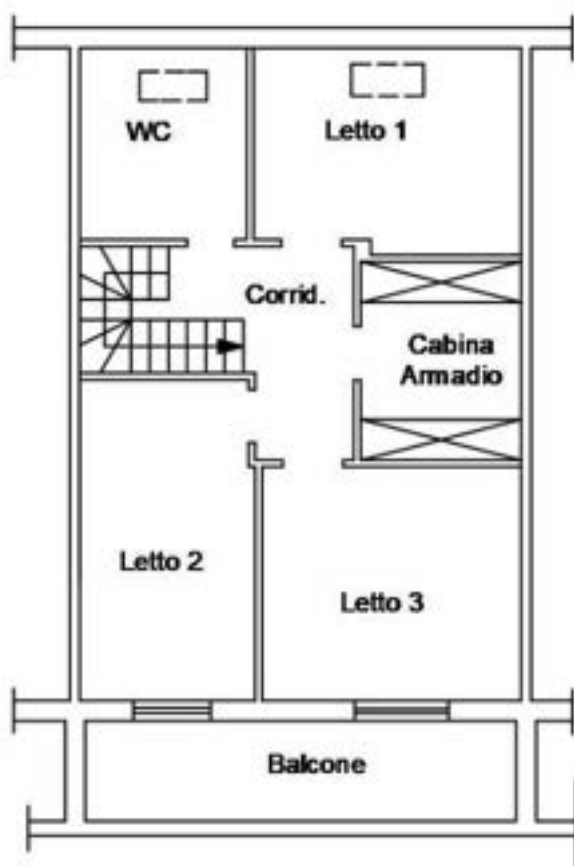


Figura n. 6: Raffronto piano primo

**PIANO SOTTOTETTO
STATO DEI LUOGHI**

SCALA 1:100

H=2,40



**PIANO SOTTOTETTO STATO DI
PROGETTO CONCESSIONE
45 DEL 16/11/988**

**IL PIANO SOTTOTETTO COME
STATO DI PROGETTO DELLA
CONCESSIONE 45 DEL
16/11/988 NON ERA PREVISTO**

Figura n. 7: Raffronto sottotetto

Di seguito saranno evidenziate le relative sovrapposizioni tra planimetrie dello stato dei luoghi con le planimetrie della concessione 45 dalle quali si evidenziano le difformità. Di fatto la concessione 33 del 10/07/1991, non modifica le superfici che devono essere sanate: ma risulta una variante del tetto di copertura e della recinzione.



Figura n. 8: Sovrapposizione piano terra

PIANO PRIMO SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988

SCALA 1:100

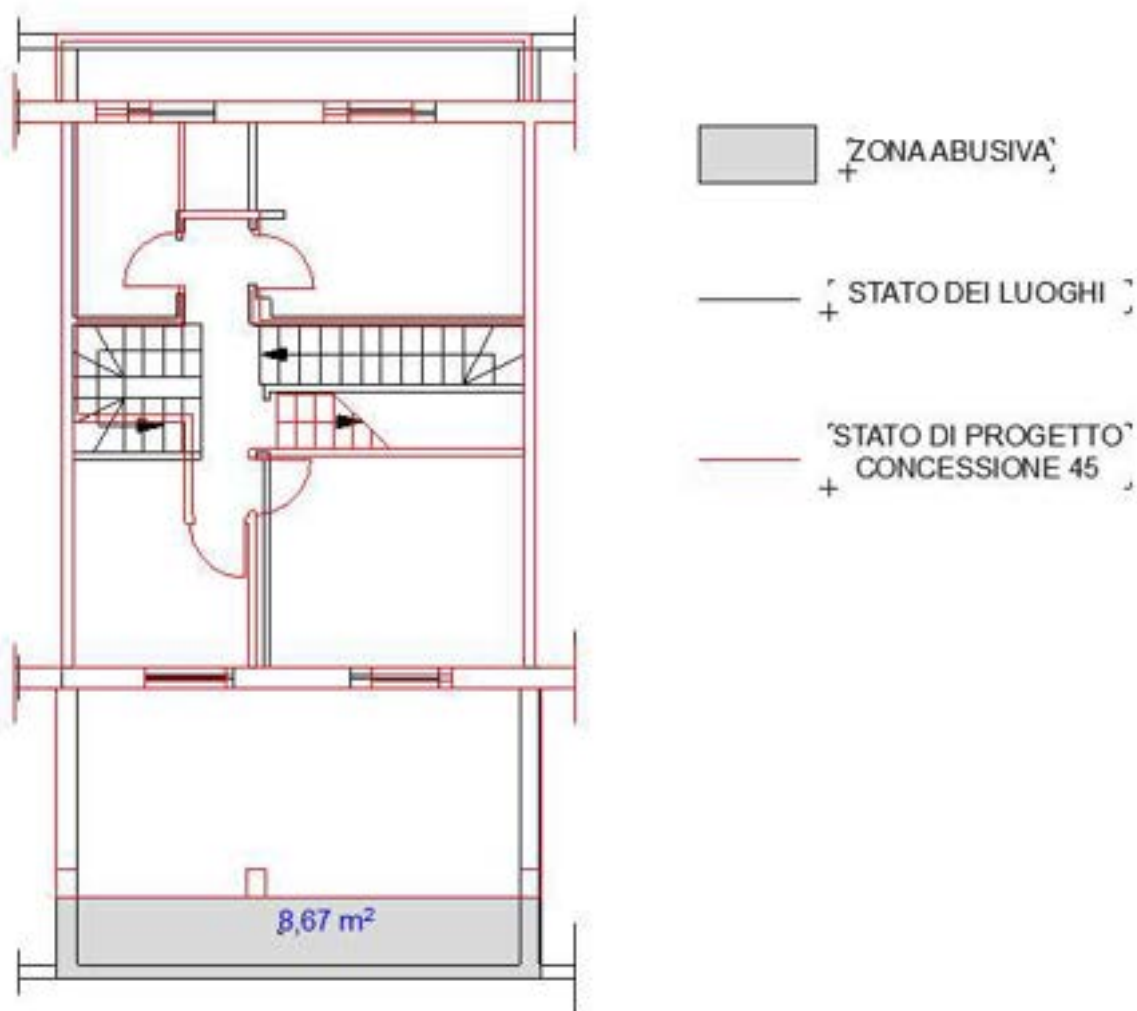


Figura n. 9: Sovrapposizione piano primo

PIANO SOTTOTETTO SOVRAPPOSIZIONE
STATO DEI LUOGHI
PROGETTO CONCESSIONE 45 DEL 16/11/1988
PIANO COMPLETAMENTE ABUSIVO

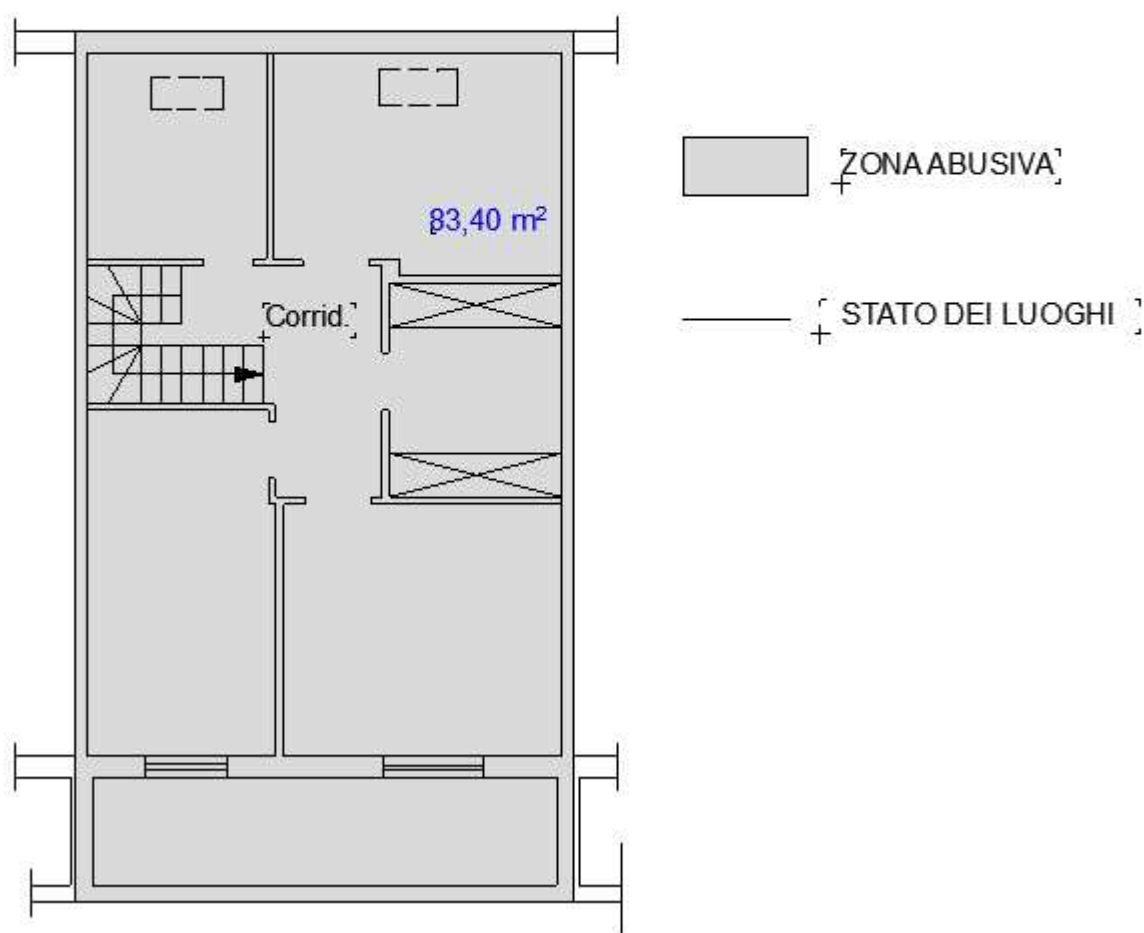


Figura n. 10: Sovrapposizione piano sottotetto

VERIFICA EVENTUALE SANATORIA

Per verificare la possibilità di una sanatoria delle opere abusive individuate, bisogna partire dagli indici di progetto originari ed effettuare un raffronto con gli indici attuali per analizzare quanta volumetria in più può essere realizzata. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti si evince che la destinazione urbanistica delle particelle individuate al NCT del comune di Montepaone al foglio n. 18 mappali n. 65 e n.169, su cui la particella individuata al NCEU al foglio n. 18 mappale n. 383, è stata edificata, è Bt3 residenziale turistica e completamento semintensivo. Tale destinazione è tutt'ora vigente con gli stessi parametri urbanistici per cui è stata rilasciata la concessione edilizia n. 45/1988. Un'ulteriore verifica da effettuare è se con la concessione n. 45 è stata utilizzata tutta la volumetria realizzabile sulle particelle 65 e 169.

INDICI DI PROGETTO

IF(Indice di Fabbricabilità)= 1mc/mq

Hmax= 7,00 ml

Distanza dai confini= 5,00 ml

Distanza dai fabbricati contigui 10,00 ml

Distanza da strade larghe 7,00 e 15,00 , 7,50 ml

DATI DI PROGETTO CONCESSIONE 45/1988

Superficie Terreno= 1084 mq

If (Indice fabbricabilità fondiaria)= $(8,70 * 21 * 5,8)=1059,66 / IF = 1059,66/1084 = 0,977$ mc/mq

Superficie coperta= 182,70

Hmax= 5,80 ml

Vc= Volumetria consentita= superficie terreno * if = $1084 * 0,977= 1059$ mc

Questo valore in riferimento alla singola particella 383 sub 12 va diviso per tre

Vc(383/11)= Volumetria consentita= $1059/3=353$ mc

Mentre per quanto riguarda la volumetria realizzata per la 383 sub 12 abbiamo:

Superficie piano terra= 116,29 mq Volume piano terra= $116,29 * 3= 348,87$ mc

Superficie piano primo= 60,01mq Volume piano primo= $60,01 * 3= 180,03$ mc

Superficie piano sottotetto= 71,79 mq Volume sottotetto= $71,79 * 3= 215,37$ mc

Volume totale= $348,87 + 180,03 + 215,37 = 744,27$ mc >> Volume consentito= 353,00 mc

Dai calcoli sopra effettuati si evince l'impossibilità di effettuare un progetto in sanatoria ai sensi del dpr 380/01 art. 36. Infatti il volume realizzato è ampiamente superato tenendo conto dei parametri utilizzati per la presentazione del progetto originario che tra l'altro, ad oggi, non sono variati. **In questo caso l'immobile risulterebbe non vendibile. A tal proposito non risulta presso l'ufficio tecnico comunale ancora oggi nel 2025 nessun Ordine di Demolizione.**

A parere dello scrivente può essere applicato l'articolo 34 del Dpr 380/01 comma 2 vista l'impossibilità della demolizione della parte abusiva senza inficiare il resto della struttura. Possiamo applicare anche l'Articolo 34-bis del Dpr 380/01 comma 1-bis lettera c che prevede tolleranze di cubatura del 4% per immobili che vanno dai 100 mq ai 300 mq. Facendo riferimento all'art. 34 del DPR 380/01 si ha:

COSTI SANATORIA

Sanzione amministrativa= 516,00

Applicazione comma 2 art. 34 del DPR 380/01

Superficie totale da sanare= 147,07 mq

Da questa superficie possiamo detrarre il 4% applicando l'art. 34 bis comma 1bis lettera c del DPR 380/01.

La superficie totale da sanare diventa mq 141,19.

Per l'individuazione del costo di produzione facciamo riferimento al DMLLPP del 18/12/1998 che all'art. 1 comma 2 fissa un costo di base di produzione a mq per gli immobili ultimati nell'anno 1997 per la Calabria di L 1.346.000 cioè 695,15 €.

Applicando i vari coefficienti di riduzione

Tipologia abitazione villini 1,40

Comune al di sotto di 10.000 abitanti 0,80

Piano da 1 a 3 senza ascensori 1,00

Vetustà 0,50%

Il costo di produzione diventa: $695,15 \times 1,4 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,50 = 389,28$ al 1997;

Se attualizziamo con la rivalutazione istat questo valore abbiamo:

Costo di produzione: € 660,21 al 2025

Per cui:

Costo di produzione= $141,19 \times 660,21 = 93.206,58$ €

Costo comma 2 = 2 Costo di produzione= 186.413,16

Il costo totale per la sanatoria è:

COSTO TOT SANATORIA=Costo Sanzione + Costo Comma 2 = 2186.929,16

VERIFICA ISTANZE DI CONDONO

In atti presso il comune di Montepaone risultano, in riferimento ai beni pignorati, presentate due istanze di condono: l'istanza n. 1378/95 e l'istanza n. 2084/95 che riportiamo integralmente di seguito:

2

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTIPAONE

Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente		
cognome-nome/denominazione		
cl/pi.		tel.
Residenza anagrafica		
comune		prov.
<u>MONTIPAONE</u>		<u>SA</u>
via e numero civico		cap.
<u>VIA VITTORE VENEZIO</u>		
Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):		
data di nascita	luogo di nascita	prov.
se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:		
attività economica esercitata		
TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA		
Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	locazione
altro titolo reale	<input type="checkbox"/>	altro
Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)		
cognome-nome/denominazione		
Residenza anagrafica		
comune		prov.
via e numero civico		cap.
Per abuso edilizio effettuato a <u>MONTIPAONE</u>		
in via <u>DEBUTO RUCCA</u> civ. _____		
se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative		
1) Procedure sanzionatoria	atti n. _____ del _____	
2) Istanza ex art. 13 legge 47/85	atti n. _____ del _____	
3) precedente condono edilizio	atti n. _____ del _____	
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. _____ del _____	atti n. _____ del _____	
5) Altro procedimento	atti n. _____ del _____	

Tab. Intervento relativo alla realizzazione di:

A) nuovo fabbricato		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente										
sub	data di realizzazione	Tipo abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	cat. catast.	partita	legge	msp.	sub.	dat. edificio piano vincolo	mq	ms	obbligazione	acconto oneri
	1993	3						1°			Obbligazione	
	1993	4						2°			Obbligazione	
	1993	1						3°	34.31	94.30	5.49	54.38
Totale												
superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria												
mq 54.38												
VERSAMENTI OBBLIGAZIONE												
Calcolo dell'obbligazione												
Obbligazione lire 1												
Obbligazione interamente versata <input type="checkbox"/> o prima rata <input type="checkbox"/>												
numero e data di versamento												
n. data												
Versamento obbligazione obblazione												
versamenti a 319,370,311,331 e												
333 del 15.11.1994												
Obbligazione lire 8.664.000												
numero e data di versamento												
n. data												
VERSAMENTI ONERI CONCESSORI												
Versamento oneri concessori												
versamenti a 319,371,231 e												
400 del 15.11.94 e 9.09.93												
300 01.03.95												
Oneri lire 1.345.973												
numero e data di versamento												
n. data												
La presente istanza sostituisce quella in data atti n.												
presentata ai sensi dell'art. 12 Legge 47/85												
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:												
1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1988 n. 15												
2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto obbligazione												
2) Ricevuta saldo obbligazione												
3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oneri												
2) Fotografie												
3) Variazione o nuova denuncia catastale												
4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:100												
5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo												
6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata												
2) Idoneità statica												
7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico												
8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura												
9 <input type="checkbox"/> - altro												
28.01.1995												
firma del richiedente												

31 MAR 2017
PROT. 2084
CAT. CLASSE 1216

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI MONTESANO
Richiesta di sanatoria per violazioni edilizie

Generalità Richiedente
nome/denominazione [REDACTED]

cf./p. [REDACTED] tel. [REDACTED]

Residenza anagrafica
comune MONTESANO prov. BA

via e numero civico VIA VINCENZO VENETO cap. 51

Dati anagrafici (se richiedente è persona fisica):
data di nascita [REDACTED] luogo di nascita [REDACTED] prov. [REDACTED]

se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
attività economica esercitata [REDACTED]

TITOLO IN BASE ALQUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA
Proprietà ☒ locazione ☐
altro titolo reale ☐ altro ☐

Generalità Proprietario (se diverso dal richiedente)
cognome-nome/denominazione [REDACTED]

Residenza anagrafica
comune C. MONTESANO prov. [REDACTED]

via e numero civico [REDACTED] cap. [REDACTED]

Per abuso edilizio effettuato a MONTESANO
in via DEGLI ARBUSTI civ. [REDACTED]

se le opere abusive sono già oggetto di altre procedure amministrative

1) Procedura sanzionatoria	atti n. <u>[REDACTED]</u> del <u>[REDACTED]</u>
2) Istanza ex art. 12 legge 47/85	atti n. <u>[REDACTED]</u> del <u>[REDACTED]</u>
3) precedente condono edilizio	atti n. <u>[REDACTED]</u> del <u>[REDACTED]</u>
4) Istanza di variante a concessione edilizia n. <u>[REDACTED]</u> del <u>[REDACTED]</u>	atti n. <u>[REDACTED]</u> del <u>[REDACTED]</u>
5) Altro procedimento	atti n. <u>[REDACTED]</u> del <u>[REDACTED]</u>

tab. A Intervento relativo alla realizzazione di:									
nuovo fabbricato		B) modifiche o ampliamento di fabbricato esistente							
data di realizzazione	Tipo abuso 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	dati catastali partita foglio map. sub.	dato edificio piano vincolo	mq	mc	oblazione	acconto oneri		
1995	A		C	60,00	15400				
Totali				60,00	15400				

superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria	mq 60,00
--	----------

VERSAMENTI OBLAZIONE	
Calcolo dell'oblazione $mq \cdot 60,00 \times \frac{1}{4} 108'000 =$	Oblazione lire 6'480'000
Oblazione interamente versata <input type="checkbox"/> o prima rata <input type="checkbox"/>	numero e data di versamento n data

Versamento acconto oblazione	Acconto lire 2'000'000
	numero e data di versamento n 339 data 31.03.95

VERSAMENTI ONERI CONCESSORI	
Acconto oneri concessori $- costo costruzione mq 60,00 \times 9'000 =$ $= 540'000$ $- oneri urbanizzazione$ $mq 150,00 \times \frac{1}{4} 3'360 = 126'000$	Oneri lire 1'610'400 numero e data di versamento n 338 data 31.03.95

La presente istanza sostituisce quella in data atti n.
presentata ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:	
1 <input type="checkbox"/> .1) Dichiarazione a norma dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1986 n. 15 2 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oblazione .2) Ricevuta saldo oblazione 3 <input checked="" type="checkbox"/> .1) Ricevuta acconto oneri 4 <input type="checkbox"/> .1) Planimetria 1:500 <input type="checkbox"/> .2) Fotografie <input type="checkbox"/> .3) Variazione o nuova denuncia catastale	5 <input type="checkbox"/> .1) Richiesta parere vincolo 6 <input type="checkbox"/> .1) Perizia giurata .2) Idoneità statica 7 <input type="checkbox"/> .1) Progetto di adeguamento statico 8 <input type="checkbox"/> .1) Certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura 9 <input type="checkbox"/> - altro

31.03.1995

firma del dichiarante

A tal proposito si precisa che:

C. Il soggetto istante è in entrambi i casi la progest srl e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata è la legge n. 724 del 1994 art. 39;

D. Lo stato della procedura presso gli uffici competenti è fermo.

I costi sostenuti per le pratiche di condono sono:

1378/95

Costo dovuto= 12.909.760

Costo versato= 10.909.760

Costo ancora da versare = 2.898.837 L = € 1497,12

2084/95

Superficie richiesta= mq 60,00

Costo a mq 108.000 L

Costo oblazione dovuto = $60,00 * 108.000 = 6.480.000$ (VERSATI 2.000.000 L IN ACCONTO)

Costo costruzione dovuto= $20.000 \text{ L} * 60,00 \text{ mq} = 1.200.000 \text{ L}$

Costo urbanizzazione dovuto= $2.736 \text{ L} * 150,00 \text{ mc} = 410.400 \text{ L}$

Costo oneri concessori totale dovuto= 1.610.400 L (VERSATO IN ACCONTO)

Costo ancora da versare = 4.480.000 L = € 2.313,73

OGGETTO DELLE ISTANZE DI CONDONO:

1378/95

La suddetta istanza è stata presentata per:

- D. Aumento di volumetria del sottotetto dell'intera particella 383 e quindi riferita anche ad una parte della stessa che non è oggetto di pignoramento. La superficie in più computata come abuso è di mq 54,72 per un volume corrispondente di mc 91,20. Per tale abuso (Tipo abuso n. 1) era previsto un pagamento di L 5.909.760;
- E. Cambio di destinazione d'uso del sottotetto (Tipo abuso n. 4) per il quale era previsto un pagamento di L 5.000.000;
- F. Realizzazione recinzione esterna al fabbricato (Tipo abuso n. 7) per la quale era prevista un pagamento di L 2.000.000.

2084/95

La suddetta istanza è stata effettuata per sanare un aumento di superficie di mq 60,00 sia per la particella 383 sub 11 che per la particella 383 sub 12.

In data 23 marzo 2018 sono stati presentati dalla progest srl presso l'ufficio tecnico del comune di Montepaone degli elaborati sia grafici che relazionali a corredo delle due istanze di condono. Gli elaborati grafici rispecchiano integralmente gli abusi individuati nelle due istanze di condono.

VERIFICA POSSIBILITA' DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO DI PRESENTARE SANATORIA.

Di seguito il sottoscritto propone la possibilità di utilizzare le istanze di condono presentate per sanare le superfici in esse indicate e contemporaneamente la possibilità di presentare progetto in sanatoria per le superfici da sanare rimanenti

Facendo riferimento alle superfici per cui è stato chiesto condono con le istanze 1378/95 e 2984/95, rispettivamente 54,72 mq per il piano sottotetto con relativo cambio di destinazione d'uso e mq 60,00 per il piano terra, possiamo affermare:

- che per il sottotetto per la particella 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di $\text{mq } 54,74/3 = \text{mq } 18,24$ perché tre sono le unità immobiliari all'interno della particella 383;
- Per il piano terra, sempre per l'unità 383 sub 11 abbiamo una superficie per cui è stato chiesto condono di $\text{mq } 60/2 = \text{mq } 30$ perché due sono le unità immobiliari uguali per cui è stata fatta istanza.

Queste sono le superfici sanabili con la definizione dei condoni presentati. Per quanto riguarda le parti rimanenti possiamo fare riferimento ad un progetto in sanatoria con questi parametri:

Applicazione DPR 380/01 art. 34 comma 2:

Superficie Abusiva Piano terra = 55,00 mq

Superficie piano terra per cui è stato chiesto condono = mq 30,00

Superficie abusiva da sanare piano terra = $55,00 - 30,00 = 20,00$ mq

Superficie abusiva da sanare piano primo = 8,67 mq (Porzione di balcone in più rispetto concessione 45/88)

Superficie abusiva sottotetto= 83,40 mq

Superficie piano sottotetto per cui è stato chiesto condono= 18,24 mq

Superficie abusiva da sanare sottotetto= 83,40 – 18,24= 65,16 mq

Applicazione DPR 380/01 art. 34bis comma 1bis lettera c

Superficie abusiva piano terra = 20,00 – 4%(20,00) = 19,20

Superficie abusiva piano primo = 8,67 – 4%(8,67) = 8,32

Superficie abusiva sottotetto= 65,16 – 4%(65,16) = 62,55

Superficie totale abusiva da sanare= 49,57 + 8,39 + 61,42= 90,08

Costo comma 2 = 2 * Costo di produzione attualizzato parte abusiva= 2 * 660,21 * 90,08 = € 118.943,43

In più va considerata la sanzione amministrativa:

Costo Sanzione amministrativa= € 516,00

Per cui abbiamo un costo sanatoria complessivo pari a:

COSTO SANATORIA= costo comma 2+ costo sanzione amministrativa= € 119.459,43.

NB:

- L'IMMOBILE SI TROVA NELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 46 COMMA 5 DEL DPR 380/01;
- LA DATA DI EDIFICAZIONE DELL'IMMOBILE VARIA TRA IL 1991 E 1993.
- SI E' USUFRUITO DELL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/1994.;
- LA DATA DELLE RAGIONI DEL CREDITO RISALE AL 24/11/2009 GIUSTO DECRETO INGIUNTIVO IN ATTI DELLA PROCEDURA RG 152/2017;
- NON RISULTA L'ESISTENZA DI UN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

NB: DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE IMPORTANTI ED EVIDENTI SONO LE MODIFICHE APPORTATE ALLA STRUTTURA RISPETTO LE CONCESSIONI INIZIALI, PER CUI UN EVENTUALE PROGETTO IN SANATORIA NON PUÒ PRESCINDERE DA UNA PRELIMINARE VERIFICA STRUTTURALE DELL'INTERA PARTICELLA 383 E DI UNA CONSEGUENTE AUTORIZZAZIONE DA PARTE DEL SERVIZIO TECNICO REGIONALE.

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobileLotto n. 3

Il lotto n. 3 è abitato dalla famiglia di

- L'occupazione ha luogo in assenza di titolo;

In riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il comune di Montepaone in zona Litoranea per abitazioni di tipo ville e villini, abbiamo un valore di 5,20 €/mq x mese.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: CT (TA) (24/12)

Categoria: IMMOBILIARE

Tipologia: Immobiliare (TA) di abitazione

Codice di zona: 1

Moneta calcolata: € (€)

Tipologia presente: IMMOBILIARE (TA)

Destinazione: IMMOBILIARE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/90)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/90)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	1	4,5	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1100	1	3,2	4,1	N
Ville e villini	NORMALE	1100	1400	1	4,1	5,2	N

per cui abbiamo un valore di locazione mensile pari a:

$$VL \text{ (Valore di locazione mensile)} = 5,20 \times \text{Superficie commerciale} = 5,20 \times 203,30 = 1.057,16$$

Inoltre visto che l'immobile è occupato da soggetto terzo senza alcun titolo, si procede alla determinazione di una indennità di occupazione, da richiedere al terzo occupante, in misura ridotta del 25% considerando, l'impegno da parte dell'occupante di immediato rilascio dell'immobile alla richiesta degli organi della procedura, e considerando, l'esigenza di assicurare lo stato di conservazione dell'immobile, Quindi si ha:

$$\text{Valore indennità di occupazione ridotta} = \text{€/mese } 1.057,16 - 25\% = \text{€/mese } 792,87$$

QUESITO N. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.Lotto n. 3

Dalla ispezione ipotecaria effettuata e allegata alla presente relazione si evince che il lotto n. 2 è gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie:

- ISCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 1318 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1415 del 06/11/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 1523 Registro Generale 12801 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107805/1 del 21/09/2017 - IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 20/12/2017 - Registro Particolare 12737 Registro Generale 16573 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6398 del 28/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 13/02/2018 - Registro Particolare 151 Registro Generale 2033 Pubblico ufficiale - [REDACTED] repertorio 107895/1 del 07/12/2017 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99 - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 26/07/2019 - Registro Particolare 955 Registro Generale 10001 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 108259 del 17/07/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 02/01/2020 - Registro Particolare 8 Registro Generale 11 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108525 del 2/12/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 99 Registro Generale 1541 Pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 109920

- del 19/01/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE - Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 08/11/2024 - Registro Particolare 1414 Registro Generale 16330 Pubblico ufficiale - [REDACTED] Repertorio 110625 del 26/10/2024 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) Nota disponibile in formato elettronico
 - ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 283 Registro Generale 2214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 110884 del 27/01/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) - Nota disponibile in formato elettronico.
 - Nessuna trascrizione di domande giudiziali;
 - Nessun provvedimento impositivo di vincolo storico-artistico;
 - Nessun regolamento condominiale;
 - Nessun atto di servitù;

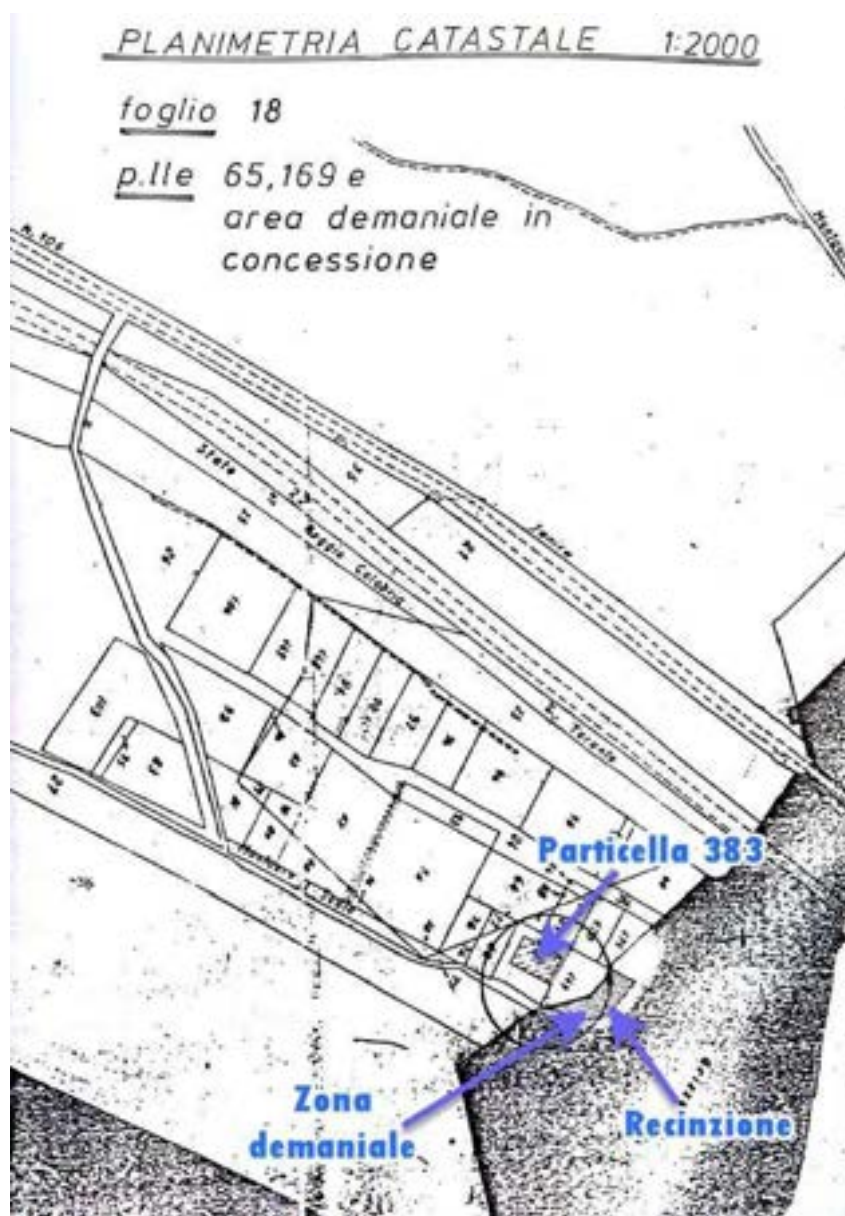
Si evince inoltre:

- **PRESENZA DI ABUSI E/O DIFFORMITA' RISPETTO I TITOLI ABILITATIVI IN ATTI PRECEDENTEMENTE ILLUSTRATI AL PUNTO N. 6. L'EVENTUALE COSTO PER SANARE GLI ABUSI E' STATO CALCOLATO IN EURO 119.459,43 PIU' LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE AMMONTA A EURO 3.810,85, CIFRA QUEST'ULTIMA DA PAGARE O PER IL CONDONO DELLA PARTICELLA 383 SUB 11 O PER LA PARTICELLA 383 SUB 12. (NB: ALLE CIFRE SOPRA INDIVISUATE VANNO AGGIUNTE GLI EVENTUALI COSTI DI PROGETTAZIONE EFFETTUATA DA UN PROFESSIONISTA ABILITATO. TALI COSTI POSSONO ESSERE CONSIDERATI NON MENO D € 15.000,00 OLTRE CASSA PREVIDENZIALE). LA CIFRA DI € 119.459,43 VERRA' DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA A PATTO CHE LA CIFRA DI € 3.810,85 PER REGOLARIZZARE IL CONDONO VENGA PAGATA PER IL LOTTO N.1.**
- **PRESENZA DI DIFFORMITA' CATASTALI AL PIANO SOTTOTETTO, LA CUI RISOLUZIONE HA UN COSTO PER UN PROFESSIONISTA PARI A € 600,00**

**OLTRE CASSA (€ 624,00). LA CIFRA DI € € 119.459,43+624,00 = € 120.083,43
VERRA' DETRATTA DAL PREZZO A BASE D'ASTA.**

QUESITO N. 9: Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

A seguito delle verifiche effettuate si può affermare che la particella 383 sub 12 non ricade in zona demaniale, è altresì necessario sottolineare come la concessione edilizia n. 33 del 17/07/1991 sia stata rilasciata, per quanto riguarda le opere di recinzione, a fronte di un contratto di concessione stipulato con il ministero delle finanze. Infatti la concessione prevedeva, tra le altre cose, la realizzazione di una recinzione a nord della particella 383 che avrebbe racchiuso una zona demaniale fluviale. Tale contratto in atti è scaduto dal 1996.



N° 246 di repertorio- - - -

-----CONTRATTO CONCESSIONE DEMANIALE-----

L'anno millenovecentonovanta il giorno 21-----

del mese di MAGGIO nei locali dell'ufficio del

Registro di SOVERATO, tra i sottoscritti:

-Signor SODARO Roberto, Direttore Titolare dell'Ufficio

suddetto, nella qualità di rappresentante del Ministero

delle Finanze-Direzione Generale del Demanio all'uopo

autorizzato dall'Intendenza di Finanza di Catanzaro,

con nota nr/ 3/15196 Rep. 3° del 21/03/1990-----

codice fiscale n° 80193210582; -----

Il [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

si è addivenuti al seguente contratto di concessione:

Art. 1-----

(Il Signor Sodaro Roberto nella sua qualità, concede in

fitto [REDACTED]

una superficie di terreno demaniale di mq. 560 circa

ad uso giardino al servizio esclusivo di abitazione

privata sito in agro di Montepaone, in destra del

torrente Grizzo, riportato nel N.C.T. al foglio 18-

a valle della SS.106-----

ART.2-	-34/04/90
La durata della concessione è di anni SEI (6)	
e decorrerà dal 01/05/1990 e verso il pagamento	
del canone annuo di lire 1.500.000 (Unmilione cinque	
centomila) da pagarsi ed annua	
in rate anticipate.	
Art.3-	
Detto canone per quanto si riferisce al periodo:	
01/05/1990 al 30/04/1991 - oltre al periodo 24/04/1990	
30/04/1990	
è stato pagato dalla ditta concessionaria con ordine	
di incasso nr. 90000642 del 21/05/1990	
Art. 90000000	Campione II° Categoria Demanio.
Art.4-	
Alla scadenza, la presente concessione potrà essere	
rinnovata per un periodo di eguale durata, previa pre-	
sentazione di domanda di convalida in carta legale, da	
presentarsi all'Ufficio competente e prima di SEI (6)	
mesi dalla scadenza della concessione in atto. oltre	
Art.5-	
Tutte le spese inerenti al presente contratto sono a	
carico della ditta concessionaria.	
Nelle approvazioni e documenti	
A garanzia degli obblighi contrattuali che viene ad	
assumere col presente contratto la ditta concessionaria	

ria ha depositato presso la Cassa Depositi e Prestiti
di Catanzaro a titolo cauzionale, la somma di lire
1.500.000 (Un milione cinquecentomila) giusta quietanza
nr. 246 del 15/05/1990, posizione nr. 72865, che sarà
restituata, ove nulla osti al termine della conclusione.

Letto approvato si sottoscrive:

[Redacted signature]

QUESITO N.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Da opportune indagini catastali si può affermare che i beni pignorati facenti riferimento al Lotto n. 3, ricadenti nel comune di Montepaone, ***non sono gravati*** da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'immobile identificato con il Lotto n. 3:

- Non vi sono alcune spese di gestione o manutenzione e/o altre spese se non quelle normali di una singola civile abitazione;
- Non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari, oltre al presente 152/2017, a carico di questo lotto.

QUESITO N.12: procedere alla valutazione dei beni

Vari ed articolati sono i criteri di stima adottabili per la valutazione degli immobili a seconda dei casi e dei parametri di valutazione; nel nostro caso quello che riteniamo applicabile è il “Procedimento analitico di stima o della capitalizzazione del reddito”;

Questo procedimento di stima si basa sulla capacità degli immobili di produrre un reddito, reale o presunto, che consente di risalire al suo valore di mercato, reddito che debitamente decurtato dalle spese e diviso il saggio di capitalizzazione ci darà il valore di mercato:

$$Vm = \frac{RN}{S}$$

Dove

V_m = Valore di mercato

RN = Reddito netto

S = Saggio di capitalizzazione

La determinazione del reddito netto dipende in parte dall'ubicazione degli immobili, e dalla loro possibilità di sfruttamento, in parte dalla consistenza delle singole unità, dai metodi costruttivi, dalle destinazioni, dalle rifiniture, dal grado di manutenzione e quant'altro. Pertanto alle unità immobiliari di che trattasi si assegna un reddito annuo ricavabile in base alle loro caratteristiche, ammontante a €

62,4 per metro quadro ricavabile considerando il valore di locazione massimo per abitazioni di tipo ville e villini della tabella delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate, da cui vanno detratte tutte le spese necessarie per la gestione che, nel complesso, riguardano la manutenzione, l'ammortamento, l'assicurazione, l'amministrazione dei servizi, le tasse e le imposte varie, oltre le quote ideali per sfitti e inesigibilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: MONTEPAONE

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA URBANEA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni CIVI

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,1	5,2	N

La percentuale di incidenza di tali spese, ricavate dalla sommatoria di quelle medie tabellari di ogni singola voce, può indicarsi al 10% del reddito lordo. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vari e complessi sono i fattori e gli elementi che ne disciplinano la scelta, oscillante da un minimo ad un massimo a seconda delle certezze e del tipo di investimento. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2%, relativo a costruzioni di lusso, ed il 6%, relativo a costruzioni ultra economiche e popolari. Pertanto il nostro saggio può determinarsi al 3,00%.

Ricordiamo che per il lotto n. 2 la superficie commerciale calcolata è:

RIEPILOGO SUPERFICIE COMMERCIALE COMUNE DI MONTEPAONE LOTTO N. 3

FOGLIO	P.LLA	PIANO STANZA	SUP. COMMERCIALE MQ
18	383/12	TERRA	95,06
18	383/12	PRIMO	51,57
18	383/12	SOTTOTETTO	56,67

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

mq 203,30

Studio Tecnico Dott. Ing. Filippo Giovanni De Stefani

Via Pitagora n° 137, 88024 Girifalco (cz) – Corso Mazzini n° 259, 88100 Catanzaro (cz) - Tel. e Fax: 0968 749044 - cell:3403369853
PI: 02277400798 - E-mail: de.stefanifilippo@libero.it – Pec: filippogiovanni.destefani@ingpec.eu

Quindi in definitiva si ha:

Superficie commerciale=203,30 mq

Reddito unitario: € 62,40 per metroquadro;

Reddito annuo lordo: mq 203,30 x € 62,40 = € 12.685,92

Reddito annuo netto: € 12.685,92 – (12.685,92 x 10%) = € 11.417,33

Saggio di capitalizzazione: 0,03

VALORE : € 11.417,33 / 0,03 = € 380.577,60

Diconsi euro Trecentottantamilacinquecentosettantasette /60

SI RICAVA UN VALORE A MQ PARI A € 1.872,00

PREZZO A BASE D'ASTA = VALORE – COSTI SANATORIA = € 380.577,60 - € **120.083,43** = € 260.494.17

Dal valore ricavato bisogna detrarre le spese per la redazione dell'APE che ammontano ad € 832,00 comprensivo di cassa previdenziale.

Per cui abbiamo:

PREZZO A BASE D'ASTA: € 260.494.17 – 832,00 = € 259.662,17

PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO N. 3 = € 259.662,17

QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Lotto n. 3

Il lotto n. 3 non rientra nel caso di quota indivisa.

QUESITO N.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si allega alla presente relazione certificato della camera di commercio [REDACTED]
soggetto esecutato nella procedura 152/2017.

ELENCO ALLEGATI

1. Decreto di nomina CTU del 12-12-2024;
2. Verbale di sopralluogo del 30-01-2025;
3. Certificazioni catastali;
4. Visure Planimetriche;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Provvedimenti comune di montepaone;
7. Visura Cameral [REDACTED]

IL CTU

DOTT. ING FILIPPO GIOVANNI DE STEFANI

